



Instituto de Geografia
e Ordenamento do Território
UNIVERSIDADE DE LISBOA



Universidade de Lisboa

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território

Faculdade de Letras

Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril

O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa

Ana Gago

Dissertação de Mestrado orientada pelo

Prof. Doutor Eduardo Brito Henriques e Doutor Agustín Cócola Gant

Mestrado em Turismo e Comunicação

2018



Instituto de Geografia
e Ordenamento do Território
UNIVERSIDADE DE LISBOA



Universidade de Lisboa

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território

Faculdade de Letras

Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril

O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa

Ana Gago

Dissertação de Mestrado orientada pelo

Prof. Doutor Eduardo Brito Henriques e Doutor Agustín Cócola Gant

Mestrado em Turismo e Comunicação

2018

Agradecimentos

Agradeço, em primeiro lugar, ao Professor Eduardo Brito Henriques e ao Professor Agustín Cócola Gant por me terem orientado na realização desta dissertação. A ambos devo pela disponibilidade, amabilidade e conhecimento.

Agradeço, também, a todos/as os/as moradores/as e ex-moradores/as de Alfama que, anonimamente, contribuíram para a investigação. A estas pessoas dedico este trabalho.

Agradeço, ainda, ao Fábio, ao meu irmão Jaime, à minha mãe Regina e à minha avó Natália por todo o apoio que me deram.

Resumo

Esta dissertação investiga a relação entre a recente proliferação de alugueres de curta duração e processos de gentrificação turística em Alfama, Lisboa. A proliferação de alugueres de curta duração tem-se verificado em várias cidades do mundo e, embora relativamente recente, este fenómeno tem sido alvo de contestações e motivo de debate e discussão pública. No entanto, ainda há muito poucos estudos que investiguem as transformações que provocam no tecido socioespacial dos lugares.

Neste sentido, o objetivo desta dissertação foi averiguar se a proliferação e concentração destes alojamentos para turismo no tecido habitacional produz processos de gentrificação turística. Sendo que a gentrificação é simultaneamente um processo de mudança espacial e um processo de mudança social, delinearam-se dois objetivos gerais: a) examinou-se a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos e as transformações no tecido habitacional de Alfama e b) examinaram-se as transformações sociais causadas pela concentração deste tipo de alojamentos no bairro. A investigação centrou-se numa microescala geográfica (numa área com cerca de 3,6 hectares, 251 edifícios e 945 alojamentos) e a abordagem metodológica foi essencialmente de natureza qualitativa, de imersão no meio em estudo. A recolha de dados foi feita através do levantamento e mapeamento dos alojamentos turísticos, da mudança de proprietários dos imóveis e da reabilitação do edificado habitacional e com recurso a observação direta, entrevistas informais e em profundidade a residentes no bairro de Alfama.

Concluiu-se que Alfama está a passar por um processo de gentrificação turística relacionado com a proliferação e concentração de alojamentos turísticos no tecido habitacional. Verificou-se uma considerável mudança de usos no edificado do bairro, de habitação para alojamento de uso exclusivamente turístico, bem como o desalojamento de residentes permanentes para dar lugar a habitantes temporários, turistas. Verificou-se, também, que a proliferação de alojamentos turísticos tem vindo a fomentar processos de especulação imobiliária e que está relacionada com a reabilitação do edificado do bairro. Concluiu-se, ainda, que o mercado de arrendamento de longa duração em Alfama tem tendência a desaparecer, uma vez que o alojamento turístico toma o lugar do que se pretendia para habitação.

Palavras-chave: gentrificação, turismo, alojamento turístico, desalojamento, Lisboa.

Abstract

This dissertation investigates the link between the recent proliferation of holiday rentals and tourism gentrification in Alfama, Lisbon. The proliferation of holiday rentals has occurred in several cities around the world and, although relatively recent, this phenomenon has been the subject of contestations and reason for debate and public discussion. However, there are still very few studies that investigate the transformations that they cause in the socio-spatial environment.

In this sense, the objective of this dissertation was to investigate whether the proliferation and concentration of holiday rentals cause tourism gentrification. Since gentrification is both a process of spatial and social change, two general objectives have been outlined: a) I examined the relationship between the proliferation of holiday rentals and changes in Alfama's housing fabric; and b) I examined social changes caused by the concentration of holiday rentals in the neighbourhood. The research focused on a geographic microscale (in an area of about 3.6 hectares, 251 buildings and 945 dwellings) and the methodological approach was essentially qualitative. Data collection was done by surveying and mapping holiday rentals, change of property owners and the rehabilitation of the residential buildings in this area; and through direct observation as well as informal and in-depth interviews to residents in the Alfama neighbourhood.

It was concluded that Alfama is undergoing a process of tourism gentrification related to the proliferation and concentration of holiday rentals. There was a considerable shift of uses in the built environment of the neighbourhood - from housing to tourist-use accommodation - as well as the displacement of permanent residents to give way to transient users. It was also verified that the proliferation of holiday rentals has been feeding processes of real estate speculation and that it is related to the rehabilitation of the housing fabric. It was found that the long-term rental market in Alfama is disappearing because the housing stock is increasingly oriented to visitors.

Keywords: gentrification, tourism, holiday rentals, displacement, Lisbon.

Índice

Agradecimentos	ii
Resumo	iii
Abstract	iv
Índice	v
Índice de Figuras	vii
Índice de Tabelas	vii
Lista de Abreviaturas	vii
Capítulo 1. Introdução	1
1.1 Objetivos da investigação	3
1.2 Estrutura da dissertação	5
Capítulo 2. Enquadramento teórico	7
2.1 Gentrificação	7
2.1.1 Da década de 50 à atualidade	7
2.1.2 Causas	10
2.1.3 Operacionalização do conceito: critérios de gentrificação	13
2.2 Gentrificação Turística	15
2.3 Desalojamento	18
2.4 Alugueres de curta-duração para turismo	21
Capítulo 3. Caso de Estudo	27
3.1 Lisboa	27
3.1.1 Investimento e Reabilitação Urbana	29
3.2 Alfama	31
3.2.1 Caracterização social e morfológica	33
3.2.2 Área de estudo intensivo	37
Capítulo 4. Metodologia	41
4.1 Abordagem qualitativa	42
4.1.1 Entrevistas em profundidade	44

4.1.2 Observação direta e observação participante	47
4.2 Mapeamentos	48
4.3 Fontes secundárias	50
Capítulo 5. Análise dos dados	51
5.1 Transformações no tecido habitacional de Alfama	51
5.1.1 Alojamentos turísticos	52
5.1.2 Mudanças de proprietário	55
5.1.3 Reabilitação do edificado.....	60
5.1.4 Conclusão.....	62
5.2 Transformações no tecido social de Alfama.....	64
5.2.1 Reabilitação seletiva	65
5.2.2 Desalojamento de moradores	67
5.2.2.1 Desalojamento direto	67
5.2.2.2 Desalojamento por exclusão	74
5.2.2.3 Desalojamento indireto	80
Capítulo 6. Discussão teórica	87
Capítulo 7. Conclusões	94
Bibliografia.....	100
Anexos.....	108
Anexo 1. Modelo de entrevista a residente.....	108
Anexo 2. Modelo de entrevista a interlocutor relevante.....	109

Índice de Figuras

Figura 1 – Evolução da oferta de alojamento de curta-duração em Lisboa	27
Figura 2 – Alojamentos de curta duração em Lisboa, 2017	28
Figura 3 – Alfama.....	32
Figura 4 – Alfama e área de estudo intensivo	38
Figura 5 – Área de estudo intensivo e envolvente.....	39
Figura 6 – Usos dominantes na área de estudo intensivo.....	40
Figura 7 – Alojamentos turísticos na área de estudo intensivo, 2015	53
Figura 8 – Alojamentos turísticos na área de estudo intensivo, 2016	54
Figura 9 – Mudanças de proprietário dos imóveis na área de estudo entre 2015 e 2017.....	57
Figura 10 – Reabilitação do edificado na área de estudo entre 2015 e 2017	61
Figura 11 – Comparação dos mapas I	63
Figura 12 – Edifícios onde se verificaram casos de desalojamento direto na área de estudo intensivo 2015-2017.....	69
Figura 13 – Comparação dos mapas II	73

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Evolução do recenseamento populacional de Alfama	34
Tabela 2 – População estrangeira residente por continente (%).....	34
Tabela 3 – Distribuição de residentes por grupo profissional (%)	36
Tabela 4 – Informações dos residentes entrevistados.....	46
Tabela 5 – Casas para arrendar na área de estudo em 2017	75

Lista de Abreviaturas

APPA	Associação do Património e População de Alfama
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CML	Câmara Municipal de Lisboa
INE	Instituto Nacional de Estatística
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
RNAL	Registo Nacional do Alojamento Local

Capítulo 1. Introdução

O surgimento de plataformas *on-line* como o *airbnb.com*, o *booking.com* ou o *homeaway.com* têm vindo a impulsionar a proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional de várias cidades do mundo. Embora relativamente recente, esta proliferação de alojamentos turísticos em habitação tem sido motivo de contestação em algumas cidades, como Barcelona, Berlim e São Francisco, e tem sido associada a processos de gentrificação por impulsionar subidas no valor das rendas (Füller & Michel, 2014), retirar unidades de habitação do mercado (Lee, 2016) e provocar o desalojamento¹ da população residente, direta ou indiretamente (Cocola-Gant, 2016).

A gentrificação é um processo de transformação socioespacial que pode ser entendida como um processo de substituição da população que usa o solo, sendo que a nova população tem um estatuto socioeconómico superior à anterior (Clark, 2005; Lees, Shin, & López-Morales, 2016). Neste processo, a população com menos recursos económicos é desalojada para dar lugar à população com mais recursos económicos, ao mesmo tempo que há uma reestruturação do espaço construído devido a investimentos de capital no imobiliário (Davidson & Lees, 2010). Associada à transformação do espaço social e físico, a proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional remete para um tipo específico de gentrificação, que pode ser apelidado de gentrificação turística. Este é um processo de gentrificação que deriva de transformações causadas pelo turismo, em que se observa a progressiva transformação de espaços residenciais em espaços destinados a uso turístico (Cocola-Gant, 2018; Gotham, 2005). Ou, dito de outro modo, a transformação de espaços de uso quotidiano em espaços desenhados principalmente para propósitos de lazer (Mullins, 1991).

Embora a discussão em torno da gentrificação tenha já várias décadas, ainda são poucos os estudos que estabelecem a relação entre turismo e gentrificação, e só recentemente é que se tem vindo a dar atenção aos impactos sociais causados pelo turismo urbano (Ashworth & Page, 2011). Isto deve-se, por um lado, ao aumento da procura (há muito

¹ Neste estudo optámos por usar a palavra desalojamento para nos referirmos ao *displacement* do inglês ou o *desplazamiento* do espanhol.

mais gente a viajar), que se traduz no aumento de visitantes nas cidades, e, por outro, ao aumento e diversificação da oferta turística, que apresenta várias formas, desde viagens *low-cost* a alojamentos turísticos especializados. O turismo tem, também, vindo a ser adotado como elemento estratégico de crescimento económico por muitas cidades, que embarcam em campanhas de autopromoção para atrair visitantes e investimento privado (Brito-Henriques, 2003). Neste contexto, a novidade em relação aos alugueres de curta duração para turismo promovidos em plataformas online tem a ver com o tipo de transformações que provocam no tecido urbano, uma vez que a habitação passa a ter uma função turística considerável.

Os estudos acerca da proliferação dos alojamentos turísticos informais ainda são escassos e a discussão sobre os impactos que provocam no tecido socioespacial dos lugares ainda vai no início. Há quem associe estas plataformas ao movimento da “economia de partilha” por permitirem que qualquer pessoa possa alugar a(s) sua(s) casa(s) a turistas sem ter de recorrer a intermediários (Gurran & Phibbs, 2017). Esta lógica pressupõe que os lucros do turismo são distribuídos mais equitativamente nos locais de destino uma vez que os residentes auferem rendimentos extra ao alugarem as suas casas. No entanto, no contexto de destinos turísticos muito procurados, já ficou demonstrado que este fenómeno se materializa numa mais lucrativa forma de extração de rendas e acumulação de capital, enfatizando a utilização da habitação como mercadoria de consumo ao invés de um bem de primeira necessidade (Sans & Quaglieri, 2016). Talvez estes dois pontos de vista dependam do contexto em análise. Seja como for, a proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional da cidade provoca uma indefinição funcional – entre habitação e alojamento turístico². Esta indefinição, combinada com outros fatores, como sejam as leis, normas ou regulamentos – estatais ou autárquicos – vem levantar novas questões, muitas vezes fundamentadas nos diferentes ritmos de adequação aos fenómenos (por um lado a velocidade do processo de proliferação das habitações para fins turísticos, e, por outro, a inércia legislativa).

Em Portugal, os alojamentos turísticos em habitação são conhecidos pela sua figura legal: o alojamento local. Este tipo de alojamento não é homogéneo e pode assumir várias formas: *hostel*, ou estabelecimento de hospedagem, moradia ou apartamento. Em qualquer um destes a unidade anunciada pode assumir a forma de cama, quarto ou espaço

² Já há cadeias hoteleiras a investir em edifícios habitacionais com o propósito de fazer alojamento turístico não-hoteleiro, como se pode verificar no RNAL, para o exemplo de Portugal.

inteiro. É aliás esta figura legal – heterogénea e multiforme – que legitima a existência de alojamentos turísticos no tecido habitacional, limitando-se a tipificar os diferentes modelos de acomodação turística em prédios de habitação (ver Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 2014).

Lisboa tem vindo a apostar no turismo urbano como um dos principais motores de desenvolvimento económico³ e, por conseguinte, o número de visitantes na cidade tem aumentado continuamente desde o início da década. Do mesmo modo, o número de alugueres de curta duração para turismo na cidade tem crescido a um ritmo muito acelerado – atualmente há pelo menos 10682 alojamentos anunciados só na plataforma *airbnb.com* – e a maioria destes estão concentrados nos bairros históricos da cidade⁴.

1.1 Objetivos da investigação

Neste contexto, torna-se urgente aprofundar o conhecimento em torno das transformações que o turismo provoca na cidade, nomeadamente em relação à recente proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional. Assim, esta investigação tem por objetivo perceber de que forma a concentração e proliferação destes alojamentos turísticos transformam o tecido socioespacial dos lugares em que se inserem e, desse modo, contribuir para um alargado entendimento do fenómeno. Por um lado, este estudo pretende contribuir para a compreensão do fenómeno a nível local, com recurso a um caso de estudo, e, por outro, tecer considerações teóricas que ajudem a perceber um fenómeno que é global, uma vez que há poucos estudos académicos sobre o assunto.

A discussão e os estudos sobre estes alojamentos turísticos têm-se focado maioritariamente numa quantificação objetiva dos problemas já referidos, pelo que pouco se sabe acerca das transformações que provocam no tecido socioespacial dos lugares. Com esta dissertação pretende-se contribuir para o estudo dessas transformações tendo em conta os pressupostos teóricos acerca dos processos de gentrificação. Assim, esta investigação tem como pergunta de partida:

³ Ao contrário de outras cidades cujo modelo de desenvolvimento económico assenta nos serviços e nas finanças (casos de Londres, Nova Iorque ou Berlim), Lisboa viu no turismo uma grande oportunidade de crescimento. É aliás o que se tem vindo a observar em cidades menos centrais no contexto económico-administrativo (Barata Salgueiro et al., 2017).

⁴ Segundo um estudo da Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (2017), o alojamento local da região de Lisboa está muito concentrado nas freguesias de Santa Maria Maior e Misericórdia.

A proliferação de alugueres de curta duração para turismo no tecido habitacional produz processos de gentrificação turística?

Por um lado, o processo de gentrificação pressupõe uma reestruturação do espaço construído, ou seja, mudanças no edificado e na paisagem urbana e, por isso, tornou-se premente investigar essas mudanças. Por outro lado, o processo de gentrificação é um processo de mudança social, em que se observa o desalojamento da população residente para dar lugar a uma nova população com mais recursos económicos. Nesse sentido, recorreu-se a um caso de estudo – o bairro de Alfama – e delinearam-se dois objetivos gerais, correspondentes a cada uma destas problemáticas:

- a) Examinar se a proliferação de alugueres de curta duração para turismo está relacionada com as transformações no tecido habitacional do bairro

Este objetivo refere-se às mudanças no tecido habitacional de Alfama e pode ser traduzido nas seguintes questões: Que influência têm os alojamentos turísticos na reabilitação do edificado habitacional do bairro? Qual a relação entre a compra/venda de imóveis e a proliferação de alojamentos turísticos? Que atores promovem estas mudanças? Com o intuito de responder a estas perguntas e alcançar este primeiro objetivo, delimitou-se uma área específica de Alfama, a que se chamou área de estudo intensivo. Nesta área fizeram-se levantamentos ao nível do tecido habitacional relativamente a três fatores: mudanças de proprietário, reabilitação do edificado e alojamentos turísticos. Estes levantamentos foram plasmados em mapas da área que, de forma visual, permitem estabelecer a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos e a reestruturação do tecido habitacional no bairro.

- b) Examinar se a concentração de alugueres de curta duração para turismo provoca transformações no tecido social do bairro.

Este objetivo refere-se ao tecido social de Alfama e pode ser traduzido nas seguintes questões: Como é que os residentes veem e se posicionam relativamente a estes alojamentos turísticos? Que mudanças trazem ao quotidiano dos moradores do bairro? A proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional provoca processos de desalojamento? Estas perguntas não se prestam a respostas quantitativas e, tal como demonstra Slater (2006), a identificação e tipificação de processos de desalojamento só é possível recorrendo-se a uma abordagem metodológica qualitativa, de proximidade com o objeto de estudo. Nesse sentido, este segundo objetivo implicou um processo de

investigação exploratório, que se materializou em várias entrevistas informais e em entrevistas em profundidade – 15 a moradores do bairro e 5 a interlocutores relevantes. A análise destas entrevistas permitiu construir um quadro relativamente às transformações sociais operadas pela proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional do bairro. Através da imersão no meio em estudo foi ainda possível apurar vários casos de desalojamento direto na área de estudo intensivo, que foram também plasmados num mapa da área. Este mapeamento mostra, visualmente, a relação entre as transformações no tecido habitacional de Alfama (mudanças de proprietário, reabilitação do edificado e alojamentos turísticos) e transformações no tecido social do bairro (casos de desalojamento direto da população residente).

1.2 Estrutura da dissertação

Esta dissertação encontra-se dividida em sete capítulos: Introdução, Enquadramento Teórico, Caso de Estudo, Metodologia, Análise dos Dados, Discussão Teórica e Conclusões.

No *Enquadramento Teórico* aborda-se, em primeiro lugar, o tema da gentrificação; em segundo lugar faz-se uma análise da investigação em torno da gentrificação turística; em terceiro lugar explora-se a literatura acerca do desalojamento de moradores em contexto de gentrificação; e, por último, faz-se uma revisão da literatura sobre o surgimento de plataformas como o *airbnb.com* e a consequente proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional de várias cidades do mundo.

No capítulo *Caso de Estudo* faz-se, em primeiro lugar, uma aproximação ao contexto lisboeta no que diz respeito à proliferação dos alojamentos turísticos informais na cidade, ao investimento no tecido urbano dos bairros históricos e à reabilitação do edificado, bem como às mudanças na lei do arrendamento urbano. De seguida, faz-se uma breve caracterização social e morfológica de Alfama e apresenta-se a área de estudo intensivo sobre a qual se centrou o estudo de campo. O bairro de Alfama foi escolhido para este estudo por apresentar uma considerável concentração de alugueres de curta duração para turismo e, ao mesmo tempo, apresentar indícios de gentrificação: observa-se uma reabilitação do edificado em larga escala; parece haver um crescente interesse imobiliário na área; e, através do contacto direto com a população, ouvem-se relatos de desalojamento.

No terceiro capítulo, *Metodologia*, explica-se e justifica-se a abordagem metodológica usada, bem como as técnicas de recolha de dados. A abordagem metodológica usada nesta dissertação foi essencialmente de natureza qualitativa, através da imersão no meio em estudo. Fizeram-se mapeamentos ao nível do tecido habitacional de Alfama, nomeadamente dos alojamentos turísticos existentes no bairro, dos imóveis que mudaram de proprietário e dos que foram reabilitados nos últimos anos; 20 entrevistas em profundidade a moradores e a interlocutores relevantes⁵; e procedeu-se a observação direta e observação participante da área em estudo que se materializou num diário com apontamentos das transformações do lugar, entrevistas informais e participação em sessões públicas relevantes para o estudo.

A *Análise dos Dados* divide-se em dois pontos que correspondem a cada um dos objetivos gerais da dissertação: *Transformações no tecido habitacional de Alfama* e *Transformações no tecido social de Alfama*. A primeira parte foca-se na análise dos mapeamentos e a segunda concentra-se essencialmente nos dados recolhidos nas entrevistas.

Na *Discussão Teórica* procura-se relacionar a análise empírica com a teoria apresentada no *Enquadramento Teórico* com o intuito de tecer considerações tanto sobre o processo de gentrificação turística como do fenómeno da proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional.

Por último, nas *Conclusões* procura-se responder à pergunta de partida tendo em conta os objetivos previamente definidos, assim como fazer algumas recomendações de políticas públicas para mitigar os efeitos da proliferação de alojamentos turísticos ao nível da habitação.

⁵ Devido à extensão das entrevistas transcritas, estas serão apresentadas exclusivamente em formato digital e não se encontram anexadas ao presente documento.

Capítulo 2. Enquadramento teórico

2.1 Gentrificação

O termo gentrificação vem da palavra inglesa *gentry*, que significa pequena nobreza. Este termo foi cunhado em 1964 pela socióloga britânica Ruth Glass para descrever alterações no tecido social e urbano de bairros londrinos e é hoje usado em variadas áreas das ciências sociais e um pouco por todo o mundo (Lees et al., 2016). De uma forma geral, a palavra gentrificação, que é um estrangeirismo de *gentrification*, serve para nomear processos de “enobrecimento”, “aburguesamento” ou “afidalgamento” do espaço urbano.

Desde a década de 60 que se tem vindo a estudar o fenómeno da gentrificação. Os investigadores que se têm debruçado sobre este assunto têm analisado o fenómeno sob diversas perspetivas e apresentado o processo de variadas formas. Alguns estudos traçam a evolução do processo e mostram como o próprio conceito de gentrificação se tem vindo a alterar ao longo das décadas; outros abordam as causas que lhe estão subjacentes; e há, também, estudos em que se analisam as consequências sociais do processo, que iremos tratar mais adiante⁶.

Este subcapítulo encontra-se dividido em três pontos. O primeiro aborda a transformação do processo de gentrificação desde meados do século XX até aos dias de hoje, o segundo explora a literatura que refere as causas que lhe estão subjacentes, e o último oferece uma definição operativa do conceito de gentrificação, partindo da problematização dos dois pontos anteriores.

2.1.1 Da década de 50 à atualidade

Em *The changing state of gentrification* Neil Smith e Jason Hackworth (2001) agrupam o desenvolvimento de processos de gentrificação em três fases. A primeira vai até inícios da década de 70 e verifica-se em certos bairros de Londres e Nova Iorque; a segunda tem expressão principalmente na década de 80 e começa a ser comum em várias cidades; e a

⁶ Ver subcapítulo 2.3 Desalojamento.

terceira, que pode considerar-se que vem até à atualidade, remete para a crescente manifestação de processos de gentrificação um pouco por todo o mundo.

Ruth Glass (1964) descreve fenómenos de gentrificação em Londres nos anos 50 e 60, referindo a progressiva desindustrialização do tecido citadino e a passagem para o setor terciário dos serviços como um fator que atrai as classes médias para o centro da cidade. Neste contexto, e segundo a descrição de Glass (1964), bairros habitados essencialmente pelas classes baixas foram sendo ocupados pela classe média (*gentry*), que vem comprar e reabilitar edifícios habitacionais. A compra e reabilitação do edificado produziu um aumento dos preços das propriedades, que se refletiu no aumento do valor das rendas (que, devido a mudanças na lei do arrendamento em 1957, deixam de ser regulados pelos poderes públicos). Por este motivo, os arrendatários de classe baixa foram sendo afastados destes bairros londrinos por não terem recursos para pagar a habitação. Assim, o termo gentrificação começou a ser usado para descrever o processo de transformação de bairros no centro urbano degradado em “novas” áreas habitadas pela classe média – pautado pela reabilitação da habitação e pelo afastamento da classe baixa.

Na década de 80, tanto a definição do conceito de gentrificação como o contexto socioeconómico do fenómeno tornaram-se mais amplos. A habitação degradada dos centros das cidades começa a ser cobiçada não só como espaço de residência pela classe média, mas também por investidores privados, que veem no mercado imobiliário uma oportunidade para fazer lucro. Desta forma, bairros urbanos desinvestidos passam a ser foco de investimento privado, fator que vem transformar o tecido social e urbano dessas áreas, nomeadamente dando início a processos de gentrificação (N. Smith, 1987).

Em relação a esta segunda fase, importa salientar a mudança de paradigma no modelo de governança das cidades ocidentais. David Harvey (1989) escreve sobre as alterações no modelo de governança das cidades – de uma forma de gestão para uma estratégia empreendedora, como resposta à crise económica e ao desemprego. Segundo o autor, a partir da década de 70, e com mais frequência na década de 80, os modelos de governança urbanos com base na gestão e redistribuição dos recursos e serviços foram sendo substituídos por modelos apoiados em estratégias empreendedoras de promoção e requalificação da cidade, como forma de atrair investimento e capital. Neste modelo, o investimento privado passa a ser visto como motor fundamental para o crescimento económico e, progressivamente, como fator basilar no desenvolvimento do tecido urbano.

Em traços gerais, nesta segunda fase os processos de gentrificação tornam-se mais comuns devido não só à migração da classe média para os centros desinvestidos das cidades, mas também devido ao investimento de capital privado nessas áreas, que vem contribuir para a subida dos preços e, conseqüentemente, contribuir para o desalojamento da população mais pobre, que não consegue suportar o crescendo do custo de vida citadino (Lees, Slater, & Wyly, 2008). Segundo Hackworth e Smith (2001), nesta fase verificam-se protestos de mobilização social contra o desalojamento dos habitantes com menos recursos económicos dos lugares onde o processo de gentrificação se desenrola e a discussão política sobre o tema torna-se frequente.

Já a terceira fase, que começa na década de 90, está relacionada com: a migração de cada vez mais população para as cidades; a intensificação e normalização do modelo de governança empreendedor um pouco por todo o mundo; e também com a cada vez mais frequente utilização do imobiliário para fins especulativos e financeiros. O ambiente construído passa a ser, declaradamente, um veículo para a circulação e acumulação de capital (Harvey, 2010); e assiste-se, neste contexto, ao que Manuel Aalbers (2016) apelida de *financeirização* da habitação.

De uma forma muito simplificada, tanto as explicações de Harvey (1985, 2010) acerca da circulação e acumulação de capital através do espaço construído, como a investigação de Aalbers (2016) acerca da *financeirização* da habitação remetem para a utilização do tecido habitacional como uma mercadoria (com valor de troca) e não como um bem de primeira necessidade (com valor de uso). Nesta lógica do capital, a habitação, bem como todo o ambiente urbanizado ou urbanizável, presta-se a processos especulativos (i.e., com a possibilidade de comprar e revender posteriormente a um preço mais elevado) que são promovidos, por sua vez, por políticas públicas com base no modelo de governança empreendedor (Harvey, 1985). Por estas razões, os processos de gentrificação tornaram-se muito mais comuns, sistematizados e planeados, estendendo-se a várias partes do mundo, e deixaram de se verificar apenas no centro urbano degradado das cidades (N. Smith, 2002).

Deste modo, atualmente o processo de gentrificação pressupõe que se verifiquem em simultâneo: (re)investimento de capital, reestruturação física do espaço urbano, e mudanças no carácter social da população, que se traduzem na apropriação do espaço pela

classe mais alta e, conseqüentemente, no desalojamento da classe mais baixa (Davidson & Lees, 2010).

2.1.2 Causas

Durante as décadas de 70 e 80, os investigadores centraram os seus estudos nas causas da gentrificação. Neste aspeto, distinguem-se duas linhas de pensamento (Lees et al., 2008): a neoclássica, seguida por David Ley (1996), Tim Butler (1997) e Jon Caulfield (1989); e a da economia política, cujos principais autores são Neil Smith (1987, 2002) e Tom Slater (2009). Estas duas formas de tentar entender porque é que a gentrificação acontece distinguem-se sobretudo porque a primeira põe a tónica na procura e a segunda na oferta. Ou seja, a teoria neoclássica defende que o processo de gentrificação é produto da procura da classe média pelo centro da cidade, enquanto que a da economia política defende que o processo se desenrola devido às movimentações do capital, que encontra na cidade desinvestida uma forma de criar novas oportunidades lucrativas a baixo custo.

Embora hoje se saiba que ambas as hipóteses podem estar corretas e que dependem sobretudo do contexto da análise (Clark, 2005), importa que nos debrucemos brevemente sobre elas, de forma a obtermos um melhor entendimento do fenómeno.

Os investigadores que seguem a linha de pensamento neoclássica defendem que a gentrificação ocorre devido à movimentação de pessoas no contexto da cidade pós-industrial, que passou a ser um espaço centrado na produção de serviços. Grande parte dos trabalhadores ligados à indústria, tipicamente das classes mais baixas, deixam de ser necessários neste contexto de passagem para o setor terciário dos serviços e, por sua vez, os trabalhadores de classe média passam a ser indispensáveis no novo modelo citadino (Caulfield, 1989). Assim, e seguindo a argumentação de Jon Caulfield (1989), é quase natural que ocorram processos de gentrificação na cidade, em que as classes baixas são substituídas por uma população com mais recursos económicos.

Segundo Tim Butler (1997), esta população de classe média que procura viver na cidade é também substancialmente diferente da típica classe média: tem novos padrões de qualidade de vida, novas aspirações culturais e menos filhos. Neste sentido, e segundo Lees, Slater e Wyly (2008), a apropriação pela classe média do centro das cidades aparece como alternativa ao modo de vida nos subúrbios, que está ligado a tradições e a relações de poder baseadas na estrutura patriarcal. No centro da cidade, a mulher pôde emancipar-

se devido à densidade do aglomerado urbano que junta trabalho com lugares de encontro e lazer; a população gay encontrou na cidade uma oportunidade para criar comunidades de resistência e afirmação; entre outros exemplos (Lees et al., 2008). Ou seja, a cidade passa a ser vista como oportunidade para a expressão de novas aspirações culturais e estilos de vida, que se tornaram possíveis devido à desindustrialização do tecido citadino.

De um modo geral, a cidade passa a ser chamariz para toda uma nova classe média, com novos estilos de vida, bons salários, educação e menos filhos, que encontra no meio urbano uma forma de expressão dos seus desejos e aspirações, e que se preocupa em obter e manter uma boa qualidade de vida, conseguida através da proximidade aos locais de consumo e das experiências que a vida citadina oferece (Lloyd & Clark, 2001).

Assim, esta classe média urbana aparece como produtora de espaço na cidade, uma vez que é em resposta às suas necessidades que a cidade vai tomando forma. A classe média aparece associada ao processo de gentrificação por vir transformar o tecido social e urbano da cidade pré-existente: ela é, por um lado, impulsionadora da requalificação do edificado e da mudança dos usos na cidade e, por outro, a causadora da marginalização da classe baixa, que não tem recursos para suportar o crescendo do custo de vida citadino (Ley, 1996). Na aceção neoclássica, a gentrificação é, então, um produto das mudanças na estrutura socioespacial do sistema capitalista, derivada de mudanças culturais e estilos de vida que encontram lugar na cidade pós-industrial (Lees et al., 2008).

Os estudos que põem a tónica na procura da classe média urbana, como causa para a gentrificação, pecam por um lado, por não associarem o fenómeno a grandes investimentos de desenvolvimento da cidade e, por outro, por advogarem maioritariamente que a cidade é espaço de libertação cultural, numa lógica de renascimento da cidade, normalizando o desalojamento da classe baixa (Lees et al., 2008).

A análise da economia política vem refutar os pressupostos da visão neoclássica. Segundo esta teoria, a gentrificação acontece por causa de movimentações do capital ligadas à valorização/desvalorização do espaço urbano, e não devido aos desejos da nova classe média (Lees et al., 2008).

A este propósito, Neil Smith (1987) usa o termo *rent gap* para descrever o fenómeno que está ligado ao início do processo de gentrificação. Sumariamente, o *rent gap* refere-se à discrepância entre o valor do solo capitalizado e o seu respetivo valor potencial, em que

o primeiro remete para o valor que determinada parcela de solo tem, dado o seu uso atual, e o segundo remete para o valor que dela se poderia extrair se lhe fosse atribuído um novo uso, mais lucrativo. Assim, quanto maior for a diferença entre estes dois fatores, maior será a probabilidade de investimento no local e, por conseguinte, maior será a probabilidade de aí se dar início ao processo de gentrificação.

No contexto urbano, este fenómeno é explicado por David Harvey (2010) em *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. Segundo Harvey (2010), o capital esteve concentrado nos subúrbios e era para esses lugares que o investimento era dirigido. Ao mesmo tempo, o centro da cidade foi ficando esquecido e desinvestido: os edifícios foram-se degradando e o valor das rendas foi descendo com o piorar das condições de habitabilidade. Numa fase posterior, em que investir nos subúrbios deixa de ser rentável, porque o valor dos investimentos já não dá o retorno esperado, por haver excesso de oferta, o capital volta-se de novo para a cidade, onde deixou de haver oferta e onde o lucro pode ser maximizado. Por este motivo, edifícios habitacionais que durante muito tempo serviram de residência à classe baixa no centro da cidade degradada, de repente são vistos como objeto de investimento e são transformados em residências de luxo, em hotéis ou em habitação para a classe média, numa rentável transformação dos usos, expulsando, com recurso à retórica do capital, os moradores mais pobres (Lees et al., 2008).

Ainda dentro da lógica da economia política, Hackworth e Smith (2001), afirmam que atualmente a gentrificação é promovida tanto pelo sector público, com a pretensão de atrair a classe média para o centro das cidades, com possibilidade de pagar impostos mais altos e investir capital, como pelo sector privado, que vê oportunidade em auferir lucros altos ao dirigir-se a essa população com mais recursos financeiros. Assim, e dado que um bairro só se tornará apetecível a essa classe mais alta se preencher requisitos de segurança, higiene, comércio, lazer e coerência visual (Zukin, 1998), o processo de gentrificação é normalmente posto em marcha através de investimentos estatais para reabilitar o espaço público, fortalecer as infraestruturas e a rede de transportes, e através de investimentos privados, para a reabilitação da habitação e dos espaços comerciais. Neste sentido, a reabilitação do centro da cidade não será mais do que um processo de produção de espaço dentro da lógica do sistema capitalista, que se impõe sempre que há oportunidade para criar lucro a baixo custo.

Embora a teoria da economia política pareça mais simples para esclarecer as causas da gentrificação, ela também tem as suas falhas por não incluir o estudo das transformações operadas pelas pessoas na cidade e se focar somente nas movimentações do capital, de uma forma pouco humanista (Lees et al., 2008).

Atualmente, e apesar da teoria neoclássica ser bastante distinta da teoria da economia política, ambas as explicações têm vindo a ser integradas nos estudos sobre gentrificação, num prolífero diálogo entre os investigadores que estudam o fenómeno à luz da teoria social e cultural e os que o estudam segundo parâmetros de produção do espaço ligados às movimentações do capital (Lees et al., 2008). Por outro lado, tem havido um esforço para incluir na literatura estudos provindos de várias partes do mundo, para que seja possível uma alargada perceção do fenómeno (ver Lees et al., 2016). Deste modo, foi possível tornar claro que as causas da gentrificação dependem não só do foco da análise como também do seu contexto, tornando-se possível chegar a um entendimento sobre a definição operativa do conceito.

2.1.3 Operacionalização do conceito: critérios de gentrificação

Em 1964, Ruth Glass definiu gentrificação como um processo de ocupação e reabilitação de bairros degradados do centro da cidade pela classe média, em que se verifica o desalojamento dos habitantes de classe baixa.

Cerca de 20 anos depois, já num contexto socioeconómico diferente, Robert Beauregard (1986) vem problematizar o conceito de gentrificação num artigo intitulado *The chaos and complexity of gentrification*. Neste texto, Beauregard (1986) elenca uma série de fatores que remetem, como o próprio nome do artigo indica, para a complexidade do processo de gentrificação: compra de edifícios por uma população mais endinheirada e por investidores especuladores; desalojamento dos habitantes com menos recursos económicos; reabilitação do tecido habitacional; investimento público nas infraestruturas e no espaço público; mudanças nos serviços e no comércio; melhoria e estabilização da base de tributação (novos moradores de classe mais alta). Para além disto, Beauregard (1986) afirma que para que um bairro seja suscetível de ser gentrificado tem de: encontrar-se degradado; localizar-se perto ou no centro da cidade; estar ocupado por residentes com poucos recursos económicos; e ter traços distintivos como uma vista desafogada ou carácter histórico. Todos estes fatores enumerados vieram apontar para a complexidade do fenómeno e para a dificuldade em encontrar uma definição clara de

gentrificação, que perdurasse. Durante algum tempo, os investigadores duvidaram até da utilidade do conceito, visto que a sua utilização parecia dispersar-se cada vez mais (Butler, 2005).

Duas décadas depois de Beauregard (1986) ter escrito *The chaos and complexity of gentrification*, Eric Clark (2005) responde com *The order and simplicity of gentrification*. Neste texto, Clark (2005) vem propor a clarificação do conceito de gentrificação e apresenta uma nova definição, suficientemente abrangente para suportar a passagem dos tempos, mas também suficientemente restrita, de modo a salvaguardar a sua pertinência (Lees et al., 2008). Assim, nas palavras de Clark (2005, p. 25), a gentrificação pode ser entendida como:

“a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital.”

Esta definição deixa claro que a gentrificação é, simultaneamente, um processo de mudança social e um processo de transformação do espaço construído. No entanto, a esta definição pode apontar-se um único problema: não mencionar claramente o problema do desalojamento da população com menos recursos económicos (embora Clark (2005) o faça no seu estudo). Tim Butler (2005) e Slater (2009) apontam ambos para a necessidade de incluir o desalojamento na definição de gentrificação, uma vez que é o único fator que mostra que este não é um simples processo de substituição natural de populações.

Neste sentido, Mark Davidson e Loretta Lees (2010) mostram que o processo de gentrificação se distingue por quatro pontos, que se devem verificar em simultâneo: (re)investimento de capital; mudanças no edificado e na paisagem urbana; novos habitantes com mais recursos económicos; e desalojamento do grupo social com menos recursos económicos.

Assim, gentrificação pode ser entendida como o conjunto de transformações socio-espaciais que derivam do reinvestimento de capital, da reestruturação física do espaço urbano e das mudanças no carácter social da população, que implicam o desalojamento de um grupo social para dar lugar a outro com mais recursos económicos (Davidson & Lees, 2010).

Com esta definição, foi igualmente possível nomear outros cenários de gentrificação, mesmo fora do contexto do centro urbano. Têm-se verificado várias formas de gentrificação que se distinguem consoante o tipo de transformações que ocorrem no lugar em questão. O termo super-gentrificação é usado para referir casos em que a classe alta substitui a classe média (Lees, 2003); a gentrificação por nova construção refere-se ao processo de gentrificação devido a novos empreendimentos urbanísticos (Davidson & Lees, 2010); a gentrificação rural remete para o fenómeno em áreas rurais (Brown-Saracino, 2010; Hines, 2010); e a *studentification* serve para identificar as mudanças implicadas na transformação de habitação em residências estudantis (D. Smith, 2005).

2.2 Gentrificação Turística

A gentrificação turística refere-se às transformações socio-espaciais que decorrem da apropriação intensiva de um lugar para fins turísticos, em que o carácter residencial da área é substituído pelo turismo. Autores como Kevin Gotham (2005), David Gladstone, Jolie Préau (2008), Henning Füller, Michel Boris (2014) ou Agustín Cócola-Gant (2016, 2018) têm vindo a investigar o fenómeno, estabelecendo a relação entre dinâmicas impostas pelo turismo e a literatura acerca dos processos de gentrificação, para demonstrar como estes dois temas se encontram intrinsecamente relacionados.

Em *Tourism gentrification* (2018), Agustín Cócola-Gant traça o paralelismo entre o papel que o turista e a classe média desempenham na transformação de um bairro residencial e associa o desenvolvimento pelo turismo ao investimento privado e ao capital. Para esse efeito, o autor faz a distinção entre os dois cenários em que o processo de gentrificação turística se tem vindo a desenrolar. Segundo o investigador, a gentrificação turística tanto tem tendência para ocorrer em bairros previamente gentrificados ou em processo de gentrificação (no sentido clássico), ou seja, em bairros transformados essencialmente pela classe média, que oferecem uma série de comodidades que funcionam, ao mesmo tempo, como atrações para turistas e para os residentes; como pode ocorrer em bairros habitados pela classe baixa, em que o investimento no turismo é a primeira força motriz para a transformação do espaço urbano e para o afastamento dos habitantes com menos recursos económicos. O primeiro caso acontece mais em cidades do norte global com um capitalismo avançado e o segundo em cidades do sul global com economias mais frágeis e um sistema capitalista assimétrico.

Assim, para se conceptualizar o fenómeno da gentrificação turística, é necessário ter em conta três fatores: que o turismo tem vindo a ser usado como estratégia para o desenvolvimento e crescimento económico das cidades (Brito-Henriques, 2003); que os turistas e os residentes de classe média alta têm padrões de consumo semelhantes e, por isso, se confundem enquanto utilizadores do espaço urbano (Maitland & Newman, 2008); e que o turismo tem vindo a criar tensões e resistências em várias partes do mundo (Novy & Colomb, 2016).

Gotham (2005), Gladstone e Préau (2008) fazem uma análise das transformações socio-espaciais que ocorreram em bairros de Nova Orleães derivadas de estratégias municipais para o desenvolvimento turístico. Segundo Gotham, o processo de gentrificação turística da área ribeirinha da cidade (*Vieux Carré*) é fruto de uma ação concertada entre os poderes que governam a cidade e investidores privados. Os primeiros puseram em marcha a requalificação do passeio fluvial e a construção de vários equipamentos culturais e desportivos ao mesmo tempo que apostaram em campanhas de *place-marketing*, com o intuito de tornar a cidade mais atrativa; e os segundos vieram transformar o carácter identitário e comercial da área, requalificando o seu edificado para a abertura de hotéis, restaurantes, bares, discotecas e lojas de souvenirs. Gradualmente, a área ribeirinha de Nova Orleães foi sendo transformada numa área dedicada quase exclusivamente ao turismo, em que os preços da habitação aumentaram exponencialmente, o comércio tradicional desapareceu e muitos dos antigos habitantes foram obrigados a mudar-se.

Em 2008, Gladstone e Préau publicam um outro estudo sobre a gentrificação turística em Nova Orleães, dando seguimento à investigação de Kevin Gotham. Nesta análise, os autores enfocam não só nas transformações do *Vieux Carré*, mas também nas mudanças operadas nos bairros que o envolvem, mostrando como o processo de gentrificação pelo turismo estende os seus limites para lá da área inicialmente marcada para o desenvolvimento turístico.

Segundo os investigadores, depois da requalificação e gentrificação da área ribeirinha, o plano público para o contínuo desenvolvimento (turístico) da cidade recaiu sobre os bairros subsequentes, que até aí haviam alojado grande parte dos habitantes anteriormente afastados do *Vieux Carré*. Segundo os investigadores, a transformação desses bairros advém da vontade (política) não só de alargar os limites da área turística, mas também de providenciar todo um terreno seguro e higienizado para atrair capital. Assim, dá-se início

ao “alargamento” do processo de gentrificação turística, mais uma vez causado por uma lógica de desenvolvimento apoiada em parcerias público-privadas: o público investe na construção de novos museus e estruturas que promovam o lugar e o privado compra e modifica os usos do edificado envolvente, contribuindo para o aumento do valor do imobiliário e das rendas e, conseqüentemente, para o afastamento da população mais pobre.

O exemplo de Nova Orleães mostra como a estratégia de crescimento económico pelo turismo não pode ser dissociada dos processos de gentrificação. Neste caso, a gentrificação turística é incentivada pelo poder público e concretizada por investimentos privados tanto no sector imobiliário como turístico, sendo ao mesmo tempo um produto das políticas municipais e do reinvestimento de capital.

Noutros casos, como no bairro de Kreuzberg, em Berlim (Füller & Michel, 2014), o aumento da procura turística aparece ao mesmo tempo que o processo de gentrificação no sentido clássico (i.e. em que as transformações socio-espaciais se devem à procura e à produção de espaço por uma classe média criativa). Segundo os autores, este bairro berlinense, que até há pouco tempo tinha a conotação de gueto, foi sendo ocupado por estudantes e artistas devido aos preços baixos das rendas. E esta mudança no carácter social do lugar vem impulsionar a abertura de negócios até aí inexistentes, como novos cafés, bares e pequenos espaços para concertos. Quase simultaneamente, Kreuzberg começa a ser um lugar visitado por turistas que procuram uma experiência fora dos lugares turísticos convencionais, encontrando neste bairro a “autenticidade” do quotidiano – pautada por espaços de consumo que servem tanto os residentes como os visitantes. Neste caso, o processo de gentrificação que já estava em curso é intensificado pela procura turística que vem impulsionar a substituição do comércio tradicional de proximidade por um dirigido aos visitantes, bem como a proliferação de alojamentos turísticos informais, que mostram ter um peso determinante na subida do valor da habitação e das rendas.

Embora o bairro de Kreuzberg vá ao encontro da imagem promocional que muitas vezes é feita de Berlim tanto por promotores turísticos como pelo município (Füller & Michel, 2014), a gentrificação turística do lugar em nada parece ter que ver com estratégias estatais de desenvolvimento pelo turismo, ao contrário do que acontece na área ribeirinha de Nova Orleães. Este caso de Kreuzberg sustenta o que Maitland e Newman (2008) já

havia afirmado sobre o aumento da procura turística por bairros citadinos fora dos precintos turísticos planeados. Na análise que fazem de Islington e Bankside em Londres, estes dois autores verificam que há muitos turistas que preferem passar o seu tempo em bairros previamente gentrificados, cujas comodidades servem tanto os residentes como os visitantes. Nestes bairros, os turistas aparecem como co-produtores de espaço e confundem-se com os residentes de classe média alta nas suas aspirações por certos espaços de consumo (Maitland & Newman, 2008). Neste caso, a relação entre turistas e residentes parece ser pacífica, mas o mesmo não se passa em Kreuzberg, onde o processo de gentrificação clássica está numa fase inicial e onde a sobreposição do processo de gentrificação pelo turismo vem aumentar não só as tensões entre os agentes locais, mas também entre residentes e turistas.

A gentrificação é um fenómeno que pressupõe sempre a existência de uma relação de forças entre os agentes que vêm transformar o espaço e aqueles que, não tendo recursos para participar e moldar o processo, se veem forçados a aceitar tais transformações. O que significa que quanto maior for a diferença entre estas forças, maior será a violência causada pelo processo (Clark, 2005). O turismo tem vindo a ser alvo de contestação e resistência um pouco por todo o mundo porque vem impor mudanças espaciais e sociais nas comunidades (Novy & Colomb, 2016), nomeadamente por ser fator de pressão que pode levar ao desalojamento da população residente (Cocola-Gant, 2016).

2.3 Desalojamento

Dos poucos autores que têm vindo a estudar o processo de desalojamento da população pela gentrificação destacam-se Peter Marcuse (1985), Tom Slater (2009), Kathe Newman e Elvin Wyly (2006) e Michael Janoschka e Jorge Sequera (2014). Já Agustín Cocola Gant (2018) investiga este fenómeno especificamente em relação à gentrificação turística.

O processo de gentrificação tem como consequência o desalojamento das classes mais baixas. No entanto, esse desalojamento não tem sido frequente objeto de estudo nem é facilmente quantificável (Slater, 2009). Sabe-se que existe e é bem visível ao nível das transformações sociais operadas pelo processo, mas tem sido muitas vezes ignorado, tanto por académicos como pelas forças políticas que governam a cidade (Slater, 2006, 2009). O desalojamento da população mais pobre ora é visto como um mal menor, se comparado com os benefícios que a gentrificação traz à cidade (i.e. requalificação do edificado, mais

ganhos pelos impostos ou mais atratividade...) (Newman & Wyly, 2006), como até chega a ser visto como “bônus” necessário, como se de uma limpeza se tratasse (Janoschka & Sequera, 2014). A este propósito, Marcuse (1985) e Slater (2009) mostram porque é que o afastamento da população mais pobre não deve ser visto como um dano colateral menor ou uma inevitabilidade, e muito menos como um fator positivo. Primeiro porque, como demonstra Marcuse (1985), tanto o processo de gentrificação como a degradação de um lugar são fatores que promovem a expulsão da população. Em segundo lugar, porque essa expulsão promove a criação de enclaves no tecido urbano, acentuando o problema da pobreza. E, numa última análise, porque o direito à habitação e ao lugar devem ser preservados.

Marcuse (1985) identifica vários tipos de desalojamento da população com menos recursos económicos. Estes tipos podem ser separados em três categorias: o desalojamento direto, que se prende com fatores diretamente associados ao alojamento, o desalojamento por exclusão, que se refere à impossibilidade de encontrar casa para habitar no lugar onde o processo de gentrificação se desenrola, e o desalojamento indireto, que está associado às transformações do lugar ou do bairro.

Assim, o desalojamento direto acontece quando o senhorio aumenta abruptamente o valor da renda, se recusa a fazer obras urgentes na habitação, deixa de fornecer serviços essenciais ou intima diretamente os seus inquilinos a sair, forçando o desalojamento. A este propósito, Newman e Wyly (2006) referem que mesmo quando o senhorio mantém relações de proximidade com os seus inquilinos e, numa primeira instância, não revela interesse em aumentar o valor da renda, acaba por fazê-lo quando percebe que poderia ganhar o dobro ou o triplo do mesmo valor.

O desalojamento por exclusão refere-se à dificuldade que a população com menos recursos económicos tem em encontrar casa para habitar no sítio onde o processo de gentrificação se desenrola. O processo de gentrificação está associado, desde o início da sua discussão teórica, ao aumento do valor das rendas e da propriedade (Lees et al., 2008). Esse fator impossibilita que os residentes mais pobres encontrem uma casa para habitar que possam pagar, e que tenha, ao mesmo tempo, requisitos mínimos de habitabilidade, excluindo-os, assim, do lugar onde o processo de gentrificação acontece.

Já o desalojamento indireto remete para as pressões que as transformações no bairro exercem sobre a população com menos recursos económicos. Essas pressões podem ser

ao nível dos serviços e do comércio, que se tornaram mais caros e deixaram de servir as necessidades dessa população; ou podem ser devido à progressiva perda de vizinhos (já desalojados) e laços comunitários de solidariedade, essenciais à sua subsistência. O desalojamento indireto é, então, fruto da “descontextualização” sentida pela população com menos recursos económicos em relação ao seu próprio lugar de residência.

O processo de afastamento da população com menos recursos económicos num contexto de gentrificação turística assume contornos um pouco diferentes (Cocola-Gant, 2018). A este propósito, o Cocola Gant (2016) nomeia três tipos de desalojamento: o desalojamento-residencial, o desalojamento-comercial e o desalojamento-do-lugar.

O primeiro é semelhante ao desalojamento direto mencionado anteriormente, exceto que nem sempre é operado pelo senhorio. No caso da gentrificação pelo turismo, a mudança de usos no edificado é bastante frequente, sendo que vários edifícios habitacionais são transformados em acomodação turística, seja na forma de hotel, *hostel* ou alojamento não-convencional para turismo. Por este motivo, o desalojamento-residencial remete não só para os casos em que o senhorio pressiona os seus inquilinos a sair, mas também para os casos em que os despejos são operados por investidores no sector do turismo. Nesta tipologia, Cocola Gant (2016) engloba ainda a impossibilidade de a população de classe mais baixa voltar a encontrar habitação no mesmo lugar, devido à redução no número de casas disponíveis e no consequente aumento dos preços da habitação. O desalojamento-residencial remete, então, não só para os despejos, mas também para a impossibilidade que a classe mais baixa tem em encontrar habitação no lugar em processo de gentrificação pelo turismo (desalojamento por exclusão).

O segundo tipo, nomeado desalojamento-comercial, tem que ver com a substituição do comércio local por um comércio operado por empresas maiores dedicado quase exclusivamente ao turismo. Este fenómeno é muito visível no processo de gentrificação turística e vários autores têm-no apelidado de gentrificação comercial (Cocola-Gant, 2015; Gotham, 2005; Judd & Fainstein, 1999). Nesse sentido, a substituição do comércio implica muitas vezes o afastamento de pequenos comerciantes que, tal como os residentes, não conseguem aguentar a subida no valor das rendas ou porque sucumbem às pressões para vender os seus estabelecimentos (Gotham, 2005). O desalojamento-comercial refere-se, assim, a dois aspetos: ao afastamento da população mais pobre dos espaços comerciais que costumavam frequentar, que foram transformados em negócios

para atrair turistas ou uma clientela mais endinheirada, como lojas de *souvenirs*, restaurantes e pastelarias *gourmet* ou novos bares; e ao afastamento dessa população de espaços que anteriormente eram públicos mas que, devido ao processo de gentrificação turística, se converteram em espaços de consumo como esplanadas ou outros espaços de entretenimento (Cocola-Gant, 2018; Novy & Colomb, 2016). O desalojamento-comercial é, então, o afastamento da população mais pobre dos seus habituais locais de consumo e convivência.

Finalmente, o desalojamento-do-lugar remete para o afastamento de residentes cujas condições de habitabilidade foram postas em causa devido às mudanças na forma como se vive o lugar. A gentrificação turística é muitas vezes acompanhada da proliferação de espaços de entretenimento noturnos como bares, discotecas e espaços para concertos que, embora sejam apelativos a muitos visitantes, se tornam um incómodo para quem ali mora no dia-a-dia (Gotham, 2005; Pavel, 2013). Assim, o desalojamento-do-lugar é uma consequência que deriva da progressiva transformação de uma área residencial num espaço desenhado sobretudo para os visitantes, em que a vida quotidiana se pode tornar insuportável. Esta forma de desalojamento da população residente refere-se não só aos habitantes de classe baixa, mas também inclui os habitantes de classe média (que podem ter sido os elementos gentrificadores num primeiro momento), e vem demonstrar como o processo de gentrificação turística promove a substituição da vida residencial pelo turismo (Cocola-Gant, 2018).

De uma forma geral, no processo de gentrificação turística não se verifica um aumento no número de residentes na área em questão, ao contrário do que habitualmente acontece no processo de gentrificação clássica. Por oposição, pode observar-se um decréscimo na população residente, que advém do progressivo desalojamento de residentes permanentes que são substituídos por habitantes temporários – os turistas (Cocola-Gant, 2016; Pavel, 2013; Sans & Quaglieri, 2016). Este fenómeno aparece associado à conversão de habitação corrente em alojamento turístico, seja na forma de hotéis, *hostels* ou apartamentos turísticos, que afastam permanentemente a população local.

2.4 Alugueres de curta-duração para turismo

Nos últimos anos, a discussão em torno dos alugueres de curta duração para turismo tem-se vindo a acentuar. Embora este tipo de alojamento turístico não seja uma novidade (e

seja até uma prática bastante comum em várias povoações costeiras durante a época balnear), a sua proliferação por várias cidades do mundo é-o com certeza. O aumento no número de alugueres de curta duração para turismo deve-se ao aparecimento de plataformas online como o *homeaway.com* ou o *airbnb.com*, que estabelecem a ponte e fazem de mediadoras entre os anfitriões e os hóspedes, permitindo que qualquer pessoa possa alugar a(s) sua(s) casa(s) ou espaço(s) extra a turistas. Por este motivo, vários bairros um pouco por todo o mundo estão a ser alvo de uma nova ocupação, temporária, mas rotativa, que vem alterar os usos do edificado, no sentido em que parte da habitação deixa de servir residentes permanentes e passa a ter a função de alojamento turístico (Cocola-Gant, 2016; Lee, 2016; Sans & Quaglieri, 2016).

O advento destas plataformas de aluguer de curta duração para turismo tem sido relacionado com o desenvolvimento da “economia de partilha” (Gurran & Phibbs, 2017). Embora ainda muito pouco estudada, esta “economia de partilha” está associada ao aparecimento de plataformas online que fazem de elementos de conexão entre a procura e a oferta. Nestas plataformas qualquer pessoa pode anunciar e partilhar ou vender os seus serviços ou objetos, e, de igual modo, qualquer pessoa pode pedir emprestado ou comprar o que procura. Normalmente os riscos são minimizados pelas próprias plataformas através de sistemas seguros de pagamento, bem como sistemas de *rating* e apreciação dos seus usuários e dos bens anunciados. Inseridos nesta lógica, o *airbnb.com*, o *homeaway.com* ou o *9flats.com* são plataformas de alojamentos turísticos não-convencionais, em que qualquer pessoa pode anunciar e alugar casas, quartos extra, ou outros espaços a turistas.

A rede *airbnb* teve início em 2008, em São Francisco nos Estados Unidos da América, e rapidamente se tornou numa plataforma usada um pouco por todo o mundo. Guttentag (2013) classifica o modelo *airbnb* como uma inovação que vem transformar a oferta no mercado do alojamento em turismo, por se apoiar numa plataforma *on-line* inovadora que oferece novas possibilidades e, ao mesmo tempo, por operar sem intermediários (*peer-to-peer*), possibilitando o seu uso em todo o mundo. No seu artigo sobre a “informalidade” do modelo *airbnb*, o autor analisa o rápido crescimento desta plataforma ao longo de apenas quatro anos de existência, e mostra que o número de dormidas deste tipo já se equiparava, em 2013, ao de grandes cadeias internacionais de hotéis, como o *Marriott*, e tinha tendência para aumentar.

O sucesso deste modelo de acomodação turística deve-se à crescente procura, por parte de quem viaja, por experiências fora dos percursos turísticos habituais (Lalicic & Weismayer, 2017). Os voos *low-cost* massificaram o fenómeno das viagens, contribuindo para o aumento do número de viagens em turismo. Assim, o novo turista, que é experiente, procura maior interação com o lugar visitado e maior contacto com os habitantes locais, sua cultura e seus hábitos (Stanciulescu, Molnar, & Bunghez, 2011). Isto significa que o modelo turístico urbano convencional hotel-monumento tem tendência ao desgaste e que a procura se volta para outro tipo de experiências, nomeadamente de alojamento. Neste sentido, plataformas como o *airbnb.com* vieram abrir novas possibilidades de alojamento turístico (inserido em edifícios habitacionais ou em bairros residenciais, por exemplo), e promovem uma interação entre os hóspedes e os anfitriões que não se restringe à mera relação profissional. Segundo Lalicic e Weismayer (2017), estas plataformas vieram colmatar a procura por “autenticidade” na experiência turística, aproximando o turista da vida quotidiana do destino turístico.

Nicole Gurran e Peter Phibbs (2017) afirmam que em relação à discussão em torno da proliferação de alojamentos turísticos em habitação tem havido duas posições demarcadas. Por um lado, há quem defenda que o fenómeno se insere no movimento da “economia de partilha” e que não só permite dar uso a espaços vazios no tecido habitacional como ajuda os residentes a ganharem rendimentos adicionais. Por outro, há quem critique este crescimento, por vir distorcer o propósito da habitação, criar conflitos entre visitantes e residentes e exercer pressão no mercado habitacional.

Neste sentido, os autores advogam a necessidade de se diferenciar, para efeitos de planeamento urbano, as várias formas como se tem vindo a usar o tecido habitacional para aluguer de curta duração para turismo. Os investigadores apontam, assim, dois grandes tipos de aluguer. O primeiro engloba todos os casos em que há, efetivamente, partilha temporária de casa. Ou seja, refere-se a casos em que indivíduos alugam quartos ou espaços extra nas suas próprias casas, alugam temporariamente a sua própria casa quando estão fora, ou alugam a sua segunda casa, quando não a estão a usar. O segundo tipo de aluguer refere-se aos casos em que a habitação passa a ter uma função turística permanente, e prende-se com o facto, já mencionado por vários investigadores (ver Cocola-Gant, 2016; Lee, 2016; Sans & Quaglieri, 2016), de que estas plataformas vieram distorcer o mercado da habitação, permitindo a investidores imobiliários usar o tecido

habitacional para turismo e, assim, abrir portas a uma nova forma de acumulação de capital (Sans & Quagliari, 2016).

Facto é que em várias cidades do mundo uma considerável parte da habitação, que antes servia residentes permanentes, passa a ter a função de alojamento turístico, através de um simples anúncio *on-line* (Lee, 2016). Segundo Dayne Lee (2016), este fenómeno veio impor novas regras ao mercado do arrendamento habitacional, uma vez que dilui a distinção entre alojamento turístico e habitação, que antes se pressupunham funções distintas. No seu estudo sobre o mercado de habitação em Los Angeles, a autora mostra como o alojamento turístico em habitação, promovido em plataformas online, é causador da diminuição da oferta de casas para arrendar e do aumento do valor das rendas, e, por conseguinte, impulsionador de processos de gentrificação. Assim, em termos de planeamento urbano, a indeterminação funcional entre alojamento turístico e habitação tradicional provoca desajustamentos no mercado da habitação. Ao mesmo tempo, esta indefinição faz com que este tipo de alojamento turístico informal seja uma indústria em acentuado crescimento, uma vez que a “matéria prima” está consolidada e a sua mudança de uso não acarreta consideráveis implicações (Lee, 2016). Neste sentido, um pouco por todo o mundo, tem-se verificado um aumento exponencial na oferta de alojamento turístico, numa lucrativa e simples mudança de usos – de habitação permanente para alojamento turístico.

Esta rápida transformação dos usos no edificado tem sido motivo de contestação em várias comunidades (Cocola-Gant, 2016; Fuller & Michel, 2014; Novy & Colomb, 2016; Pavel, 2013) e um tema bastante debatido nos meios de comunicação social e na internet (para alguns exemplos ver: AFP, 2016; Coldwell, 2016; Silva, 2016 ou insideairbnb.com). No entanto, ainda são poucos os estudos científicos que aprofundam os impactos que a proliferação deste tipo de alojamento provoca no tecido social e urbano de comunidades e bairros locais.

Em *Residential short-term rentals: should the local government regulate the industry?*, Gottlieb (2013) faz uma reflexão sobre os aspetos positivos e negativos que advém deste tipo de alojamento informal, centrando-se nos problemas sociais e legais que esta indústria acarreta. Para apoiar a sua tese, o autor apresenta vários casos e exemplos de comunidades, nos Estados Unidos da América, que passaram por transformações devido aos impactos operados pelos *short-term rentals*, concluindo que os benefícios e os

malefícios a eles associados variam de local para local, e que, por isso, cada comunidade devia ter o poder de regular a indústria consoante as suas necessidades.

Embora ainda haja poucos estudos científicos sobre o assunto, alguns municípios tomaram medidas para regular o aumento no número de apartamentos turísticos e minimizar os impactos por eles causados. Berlim restringiu os alugueres tipo *airbnb* a quartos extra, nas próprias casas dos residentes da cidade, proibindo alugueres em habitações cujo único propósito fosse o alojamento turístico. Em São Francisco, os anfitriões só podem alugar as suas próprias casas, e no máximo 90 dias durante um ano; e em Nova Iorque, este tipo de plataformas *on-line* estão a ser postas em causa por transgredirem a lei sobre o alojamento de curta-duração, que, em habitações correntes, só é permitido se for feito por um tempo mínimo de 30 dias (Gurran & Phibbs, 2017).

Quanto aos impactos sociais causados pela proliferação de alojamentos turísticos, Fabiana Pavel (2013) afirma que o aumento das habitações para alugar a turistas pode acarretar transformações irreversíveis na identidade do lugar. Füller e Michel (2014) mostram como estes alugueres de curta duração para turismo estão diretamente associados ao processo de gentrificação turística por impulsionarem a subida dos preços das rendas e da habitação. De uma forma mais aprofundada, Cócola Gant (2016) investiga o processo de desalojamento de residentes permanentes devido à proliferação destes alojamentos turísticos em habitação, concluindo que promovem tanto o desalojamento direto – que é feito através de aumentos abruptos no valor das rendas, por exemplo – como formas de desalojamento indireto, palpáveis na transformação que trazem ao ritmo quotidiano dos moradores. O autor salienta, ainda, que estes alojamentos propiciam o desalojamento por exclusão, uma vez que parte da habitação deixa de estar disponível para arrendamento tradicional.

Já Sans e Quaglieri (2016) desmistificam várias aceções criadas pela marca *airbnb*, provando: primeiro, que a oferta destes alojamentos tende a estar concentrada nas áreas com maior afluência turística, como em centros históricos ou áreas ribeirinhas requalificadas, e que, por isso, aí se regista um aumento muito acentuado nos preços da habitação e ao mesmo tempo há um significativo decréscimo no número de habitantes residentes; segundo, que nestes casos não parece haver qualquer interação entre hóspedes e anfitriões (ao contrário do que é publicitado pela marca) e, portanto, a suposição de que promovem a diversidade e “autenticidade” na experiência turística não se verifica; e, por

último, e mais importante, que a ideia de “partilha” ou de “*sharing economy*” neste contexto é falsa, porque o rendimento auferido por estes alugueres temporários tem tendência a ser monopolizado por alguns, nomeadamente por empresas que se têm vindo a especializar neste tipo de alojamento – questão que levanta problemas em torno da sua transparência e justeza se em comparação com outros tipos de alojamento turístico, que são regulados e verificados.

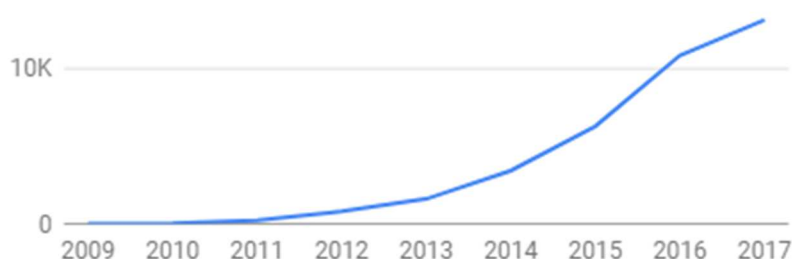
Esta recente proliferação de alojamentos informais para turismo implica mudanças no modo como se vê e vive a cidade e também vem questionar a forma como se tem vindo a planeá-la. Nos casos em que não há qualquer regulamentação política e há uma grande procura turística, pode até antever-se a total transformação de bairros residenciais em meros recintos turísticos, que pouca gente pode ou quer habitar (Cocola-Gant, 2016).

Capítulo 3. Caso de Estudo

3.1 Lisboa

Em Lisboa, o turismo tem crescido continuamente desde o início da década. Segundo dados do INE, em 2010 o aeroporto de Lisboa recebeu cerca de 14 milhões de passageiros; em 2014 este valor cresceu para mais de 18 milhões; e, em 2016, registou-se um número recorde de 22 milhões e meio de passageiros. Ainda segundo o INE, o número de dormidas em alojamentos turísticos convencionais na cidade de Lisboa cresceu 7,8% de 2009 para 2013, com registos de cerca de 6 milhões e 7,5 milhões de dormidas respetivamente. De 2013 para 2014, verificou-se um aumento muito acentuado nas dormidas em toda a região de Lisboa, com um crescimento de 14,8%, em que 72% das dormidas se fizeram na cidade de Lisboa, segundo o Turismo de Lisboa (2015). Já em 2016, Lisboa foi considerada a quinta cidade da Europa com o crescimento turístico mais acentuado (Hedrick-Wong & Choong, 2016) e, segundo dados do INE, no último trimestre de 2017 o aeroporto de Lisboa recebeu 8 milhões de passageiros, uma subida de 16% face ao período homólogo do ano anterior e o maior número de sempre registado neste período.

Figura 1 – Evolução da oferta de alojamento de curta-duração em Lisboa



Fonte: Airdna.co

De igual modo, a proliferação das habitações para turismo tem vindo a aumentar nos últimos anos. Segundo o levantamento feito por Tom Slee (2015), havia, em março de 2015, cerca de 5600 alojamentos turísticos em habitação na cidade de Lisboa⁷. Destes, 4226 eram casas inteiras. Atualmente, e segundo a plataforma *airdna.co*, que é uma base

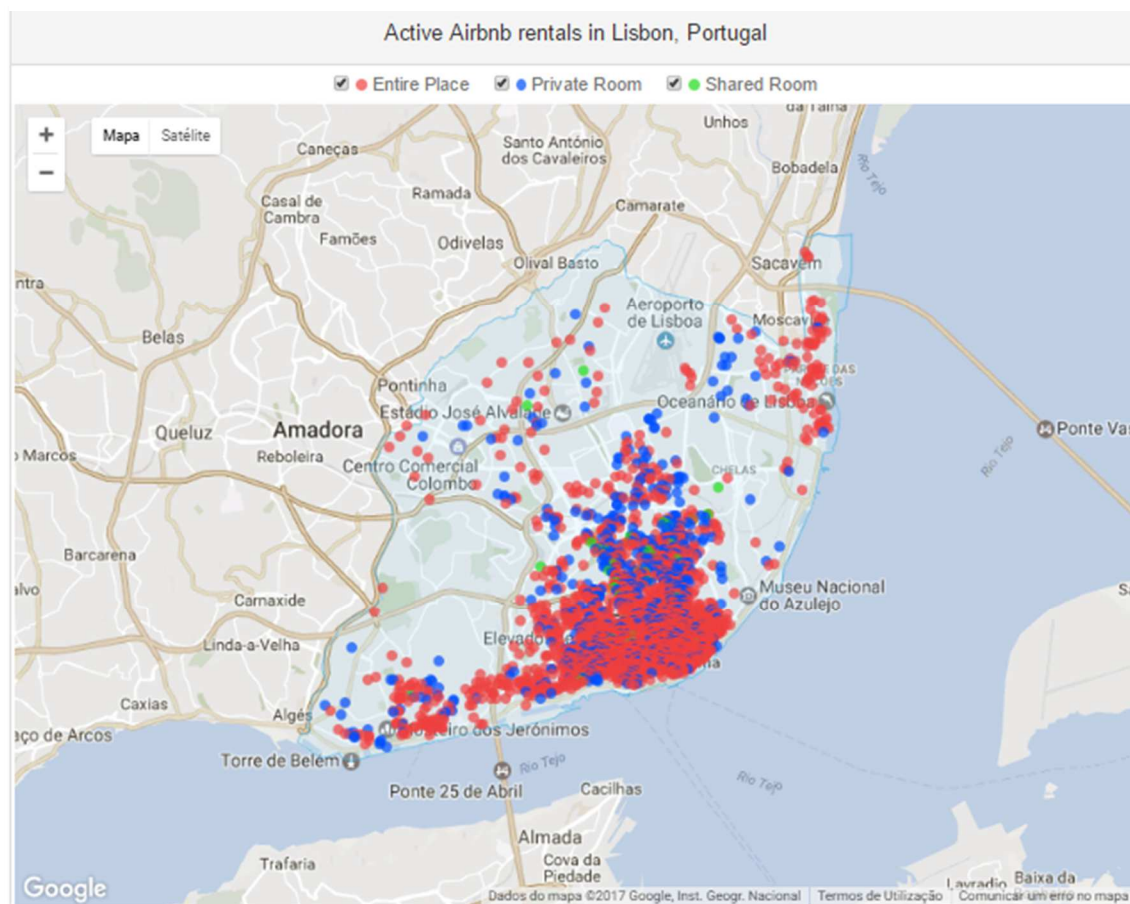
⁷ Tom Slee faz o levantamento de unidades de alojamento local em várias cidades do mundo recorrendo à extração de dados da plataforma *airbnb.com*. Ver: *tomslee.net*.

de dados que reúne informações sobre os anúncios do *site airbnb.com*, existem, pelo menos, 10682 alojamentos turísticos deste tipo em Lisboa, dos quais cerca de 8300 são casas inteiras. O acentuado crescimento deste tipo de alojamento para turismo desde 2009 pode ser observado na Figura 1, acima.

Embora a plataforma *airdna.co* não forneça indicações exatas acerca da localização deste tipo de alojamentos turísticos, pode ver-se, na Figura 2, abaixo, que a maioria dos alugueres de curta duração para turismo estão concentrados no centro histórico da cidade.

O crescimento turístico em Lisboa, bem como a proliferação de alojamentos turísticos (convencionais e não-convencionais), tem sido associado a processos de turistificação do território e a processos de elitização do espaço construído (Barata Salgueiro, 2017; Barata Salgueiro, Mendes, & Guimarães, 2017; Safara & Brito-Henriques, 2017) que têm sido, por sua vez, apoiados por políticas públicas assentes em propósitos de regeneração urbana (Safara & Brito-Henriques, 2017).

Figura 2 – Alojamentos de curta duração em Lisboa, 2017



Fonte: Airdna.co

3.1.1 Investimento e Reabilitação Urbana

Desde o início da década de 80 até sensivelmente meados da década de 90, foram feitos investimentos públicos na reabilitação do edificado dos bairros históricos de Lisboa através de programas promovidos pela CML, com o objetivo de dotar, pontualmente, as habitações mais degradadas e carenciadas de melhores condições.

Esta primeira fase de reabilitação e investimento adveio de reivindicações feitas pela população dos bairros, que exigiam recuperações urgentes no parque habitacional, e foi feita tendo em vista a melhoria das condições de vida dos residentes, com uma preocupação social demarcada (Firmino da Costa, 2008). Ou seja, havia a vontade de conjugar a reabilitação do edificado com a manutenção da população residente dos bairros, sendo que o investimento lhe era dirigido.

No entanto, esta fase desembocou numa outra, em que o cariz social da intervenção foi lentamente sendo posto de lado e o investimento público para a reabilitação urbana dos bairros históricos lisboetas, em geral, diminuiu consideravelmente (Pavel, 2013). A segunda fase, que começa um pouco antes do virar do século, foi marcada por intervenções em maior escala e em sítios específicos, com a intenção de lhes dar maior visibilidade e, assim, incentivar projetos de reabilitação nas imediações por parte de privados. A este propósito, Khadija Benis (2011) faz a distinção das duas fases de reabilitação urbana dos bairros históricos de Lisboa, denominando a primeira de “fase das intervenções mínimas” e a segunda de “fase das megaempreitadas”. Em Alfama, esta segunda fase é marcada pelo projeto integrado do Largo do Chafariz de Dentro que, juntamente com um lento virar das políticas para a lógica neoliberal de mercado, em 2002, veio abrir portas ao processo de gentrificação do bairro, até aí evitado (Benis, 2011).

No entanto, foi só no virar da década que se conjugaram várias ações que levaram à consolidação do processo. Por ordem cronológica, temos a implementação do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, em 2009; a revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano em 2012 (Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto); o programa *Reabilita Primeiro, Paga Depois*, lançado em 2013 pela Câmara Municipal de Lisboa; e a Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI) que é comumente conhecida por *Vistos Gold*.

A implementação do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) veio oferecer benefícios fiscais, agilizar processos e propor novos

modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana. Depois de, em 2004, se ter implementado o regime jurídico excecional da reabilitação urbana, que institui a figura das sociedades de reabilitação urbana (SRU), promovendo parcerias com empresas de capitais privados e a constituição de fundos de investimento imobiliário, e, em 2007, se ter criado o regime fiscal extraordinário para a reabilitação urbana que oferece benefícios fiscais aos fundos de investimento, a lei de 2009 veio consolidar “a penetração do capital financeiro no segmento da reabilitação, aumentando a escala das intervenções e atraindo um novo tipo de promotores sofisticados e vinculados aos circuitos globais” (Brito-Henriques, 2017, p. 15).

A alteração, em 2012, do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU, Lei nº 31/2012) foi feita com o objetivo de “dinamizar o mercado de arrendamento urbano” (artigo 1º lei nº31/2012, de 14 de agosto) e, sumariamente, esta alteração na legislação veio:

- i) oferecer mecanismos para que o senhorio possa aumentar o valor das rendas estipuladas em contratos anteriores a 1990, tendo em vista uma aproximação ao valor de mercado atual;
- ii) facilitar as ações de despejo, através da criação do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA);
- iii) permitir a denúncia do contrato de arrendamento em casos em que senhorio proponha fazer obras estruturais no edifício ou em que o proprietário dele necessite para residência própria, mediante indemnização ao inquilino ou proposta de moradia alternativa;
- iv) acabar com o tempo mínimo de duração do contrato de arrendamento, que anteriormente era de 5 anos;
- v) estipular tempos máximos de duração dos contratos após primeira renovação, quando anteriormente a renovação era feita por tempo indeterminado;
- vi) e diminuir, de forma geral, prazos para notificações de cessação ou denúncia de contrato e o valor das indemnizações estipuladas para revogação de contratos de arrendamento.

Com vista a atrair investimento, a esta liberalização do mercado de arrendamento veio juntar-se o *Reabilita Primeiro, Paga Depois* que é um programa lançado pela Câmara Municipal de Lisboa que “consiste na venda de edifícios municipais devolutos, com

obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente (...)” com a pretensão, entre outros objetivos, de “incentivar a economia, gerando investimento diversificado no mercado da reabilitação urbana” (site da CML). Com o mote: “Venda de património municipal, um novo impulso na reabilitação urbana”, este programa veio colocar em hasta pública mais de cem edifícios e frações municipais degradados localizados nos bairros históricos da cidade, alienando-os a privados mediante reabilitação e colocação no mercado imobiliário.

A este incentivo ao investimento na reabilitação urbana em Lisboa, vieram sobrepor-se os *Vistos Gold*, que têm por objetivo único atrair capital estrangeiro para Portugal. Estes “vistos” conferem autorização de residência no país ao requerente desde que este se comprometa a transferir capital, criar emprego ou comprar imóveis. A opção da aquisição de imóveis (que devem ser de valor igual ou superior a 500 mil euros) tem sido, de longe, a mais escolhida pelos requerentes: desde a criação deste mecanismo, em 2013, foram atribuídas 4578 autorizações, das quais 4314 foram concedidas para aquisição de bens imóveis, 257 por transferência de capital e apenas 7 para criação de emprego (Lusa, 2017).

Este conjunto de fatores – a penetração de capital financeiro na reabilitação do edificado, a liberalização do mercado do arrendamento, a alienação de património municipal e o incentivo à compra de imóveis por investidores internacionais – vieram, naturalmente, provocar grandes mudanças no mercado imobiliário lisboeta. Só em 2015 e 2016 foram vendidos cerca de 4500 imóveis no centro histórico da cidade (freguesias de Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente) e os preços para compra, nestas áreas, aumentaram cerca de 46%, desde 2014 (Soares, 2017).

3.2 Alfama

Alfama é um dos bairros mais antigos da cidade de Lisboa e localiza-se na íngreme encosta sul que vai do rio Tejo ao castelo de São Jorge. Muitos dos seus edifícios ficaram destruídos depois do terramoto de 1755, mas a sua malha urbana manteve-se mais ou menos a mesma aquando da sua reconstrução, ao contrário do que aconteceu na área da geométrica baixa pombalina. Por este motivo, Alfama ainda hoje se caracteriza por uma malha urbana apertada e densa, de raiz moura e medieval, marcada por becos, vielas e

escadinhas, que se entrecruzam labirinticamente com as ruas estreitas e irregulares que sobem a encosta até ao castelo de São Jorge.

Em Lisboa, os alojamentos turísticos em habitação estão concentrados essencialmente nos bairros históricos, nomeadamente em Alfama, segundo consulta no *site airdna.co*, sendo este o motivo principal pelo qual escolhemos este bairro como caso de estudo.

Quanto ao seu território formal, Alfama não se encontra bem definida. Isto é, a área que ocupa não está representada por divisões administrativas, nem se presta a delimitações cartográficas exatas. No entanto, é um bairro que pode ser representado pela sua forte identidade cultural, que espacialmente se traduz tanto pela identificação que os seus habitantes fazem do lugar, como pelo reconhecimento externo dos seus limites (mais a este propósito ver Firmino da Costa, 2008). Assim, pode afirmar-se que Alfama é toda a malha urbana que se estende, para sul, desde o miradouro das Portas do Sol até à área ribeirinha do Tejo, e cujos limites laterais se vão diluindo, a oeste para o lado da Baixa, e a este para São Vicente de Fora.

Figura 3 – Alfama



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Obviamente que para propósitos de análise se tornou necessário conformar o espaço de modo a que fosse possível extrair alguns dados censitários, úteis ao estudo. Assim, optámos por “diminuir” Alfama a duas divisões administrativas (extintas desde 2012,

devido à reestruturação das freguesias), como também já fizeram Firmino da Costa (2008) e Khadija Benis (2011) – as antigas freguesias de São Miguel e de Santo Estevão, cujo perímetro, sem a área do porto, está representado na Figura 3.

3.2.1 Caracterização social e morfológica

Os dados que os censos nos oferecem não retratam a situação atual de Alfama, uma vez que se referem a 2011 e o bairro tem passado por rápidas transformações desde então (que se pressupõe que tenham tido um grande impacto, tanto ao nível da caracterização da população residente, como quanto ao estado do edificado). No entanto, estes dados ajudam-nos a perceber quem reside no bairro e são-nos úteis porque nos permitem conhecer melhor a população, e, por conseguinte, nos ajudam a decifrar as suas narrativas com maior precisão. Ao mesmo tempo, iremos reportar-nos ao prolongado e intensivo estudo do sociólogo Firmino da Costa (2008) sobre Alfama, nomeadamente o seu *Sociedade de Bairro*, que nos oferece uma completa e detalhada descrição acerca das características da população, dos seus costumes, tradições e formas de estar.

Segundo Firmino da Costa (2008), acredita-se que o carácter marcadamente popular do bairro, (pelo menos até meados da década de 90), se deve em grande parte ao terramoto de 1755: durante e depois da reconstrução, Alfama foi ocupada por gentes com poucos recursos económicos que ali se instalaram com o intuito de prosseguir uma vida com ligação ao rio Tejo. Essa ligação ao rio manteve-se presente até quase ao fim do século XX e assumiu uma grande expressão nas ocupações profissionais de muitos residentes do bairro, com ligação ao porto ribeirinho – trabalhos relacionados com a pesca, a estiva, os escritórios dos despachantes ou os mercados de peixe. As atividades portuárias foram, durante muito tempo, motivo para a migração de população vinda do interior, que encontrou no bairro oportunidades de trabalho.

A evolução dos recenseamentos populacionais, nas freguesias de São Miguel e Santo Estevão (ver Tabela 1) mostram que a população de Alfama tem vindo a diminuir desde a década de 70. De igual modo, Lisboa (concelho) também tem vindo a perder população, embora a um ritmo muito menos acelerado, tendo perdido cerca de 17 mil habitantes entre 2001 e 2011.

Este fenómeno pode ser relacionado com três fatores: a suburbanização da cidade, que atraiu a população mais jovem; a degradação do edificado do bairro e, consequentemente, o piorar das condições de habitabilidade, que pode ter culminado em abandono; e a

deslocalização da indústria ribeirinha, que era o grande motor económico do bairro e sem a qual o fluxo migratório campo-Alfama começou a perder relevância a partir da década de 80 (Firmino da Costa, 2008).

Tabela 1 – Evolução do recenseamento populacional de Alfama

	1950	1960	1970	1991	2001	2011
Santo Estevão	4808	7395	5353	3192	2047	1511
São Miguel	3550	5614	4030	2613	1777	1531
Alfama	8358	13009	9383	5805	3824	3042

Fonte: INE

No entanto, comparativamente ao concelho de Lisboa, Alfama tem uma densidade populacional muito mais elevada: de 18594,8 hab/km² em contraste com os 6448,2 hab/km² da cidade. Alfama apresenta, ainda, um envelhecimento populacional bastante superior, com um índice de 361 para os 186 do concelho de Lisboa.

Paralelamente, Alfama é um bairro que em termos de população residente estrangeira se equipara ao concelho, sendo que 11,5% da população do bairro não é de nacionalidade portuguesa e que, em Lisboa, essa população equivale a 12%. No entanto, se se atentar na Tabela 2, que remete para os continentes de proveniência dessa população, nota-se que há uma considerável diferença: em Alfama a maioria da população estrangeira residente vem da Europa (42%), com predominância de espanhóis, franceses, romenos e italianos, por esta ordem, enquanto que no concelho de Lisboa há mais residentes estrangeiros vindos de África (46%) cuja grande maioria vem de Angola, Cabo Verde e Moçambique.

Tabela 2 – População estrangeira residente por continente (%)

	Total	Europa	África	América	Ásia	Oceânia
Santo Estevão	11	38	26	23	13	0
São Miguel	12	46	9	21	24	0
Alfama	11,5	42	17,5	22	18,5	0
Lisboa	12	20	46	23	11	0,1

Fonte: INE

Esta diferença pode ser significativa na medida em que aponta para a possibilidade de, em 2011, estarmos já perante um primeiro processo de gentrificação do bairro de Alfama, como, aliás, também é apontado pela dissertação de mestrado *Vielas de Alfama*, do mesmo ano, que o relaciona com a chegada de novos habitantes ao bairro, como jovens e estudantes Erasmus (ver: Benis, 2011). Segundo Daniel Calvo Malet (2013), a chegada de Erasmus e habitantes de classe média com vidas “móveis” veio estabelecer a base sobre a qual se começou a construir um processo de gentrificação no bairro de Alfama: são habitantes temporários mas com mais recursos económicos do que a população residente no bairro, fator que veio atrair a atenção de investidores imobiliários.

Firmino da Costa (2008), que termina o seu prolongado estudo sobre Alfama em meados da década de 90, mostra que Alfama é um bairro popular, apoiando-se em indicadores-chave acerca da população, nomeadamente os níveis de escolaridade, os principais modos de subsistência e as categorias socioprofissionais. Embora de carácter geral e extensivo, estes indicadores são o ponto de referência para determinar que segmento da população reside em Alfama, ou, dito de outro modo, a que classe, de forma geral, pertence essa população.

Deste modo, recorreremos também a estes indicadores, mas com referência a 2011, para completar o quadro que já começámos a elaborar.

Quanto aos níveis de escolaridade atingidos, verifica-se que a realidade em Alfama está desajustada da média da cidade. Enquanto que em Lisboa 32% da população completou o ensino superior, apenas 18% o fez em Alfama. Por outro lado, uma parte considerável da população do bairro (35%) ficou-se pelo primeiro ciclo do ensino básico, enquanto que no concelho essa realidade se aplica a 23% dos residentes. Este último fator está certamente relacionado com a elevada percentagem de população idosa que reside no bairro, e que não foi abrangida pelo prolongamento da escolaridade obrigatória.

Em relação aos principais meios de subsistência, verificamos que em Alfama há mais gente a viver da reforma (36,5%), fator expectável devido ao elevado número de pessoas com mais de 65 anos a residir no bairro, e, em contrapartida, há menos gente a viver do trabalho (42,5%), quando comparamos estes dados com os do concelho de Lisboa. Há, também, outra diferença que importa assinalar: em Alfama há mais residentes a viver do subsídio de desemprego (3,5% para os 2% de Lisboa), sendo que a taxa de desemprego no bairro, em 2011, era substancialmente superior à da cidade (14,2% para 11,8%).

Já em relação às categorias socioprofissionais, que se distinguem em dez grandes grupos como se vê na Tabela 3, verifica-se que em Alfama há consideravelmente menos população empregada com profissões que se enquadram nos três primeiros grupos (representantes do poder legislativo e de órgãos executivos, dirigentes, diretores e gestores executivos; especialistas das atividades intelectuais e científicas; e técnicos e profissões de nível intermédio), comparativamente ao concelho de Lisboa. E, por outro lado, há bastante mais residentes com profissões que se enquadram nos grupos 4, 5, 7 e 9, respetivamente: pessoal administrativo; trabalhadores dos serviços pessoais, de proteção e vendedores; trabalhadores da indústria, construção e artificies; e trabalhadores não qualificados. Relativamente às áreas profissionais, em Alfama destacam-se os trabalhadores do comércio a retalho, da restauração e da educação, por esta ordem, sendo que equivalem a cerca de 30% do total da população empregada do bairro.

Tabela 3 – Distribuição de residentes por grupo profissional (%)

	Santo Estevão	São Miguel	Alfama	Lisboa
1 Representantes do poder legislativo e de órgãos executivos, dirigentes, diretores e gestores executivos	5	5	5	11
2 Especialistas das atividades intelectuais e científicas	22	22	22	32
3 Técnicos e profissões de nível intermédio	11	10	10,5	14
4 Pessoal administrativo	13	10	11,5	9
5 Trabalhadores dos serviços pessoais, de proteção e segurança e vendedores	27	30	28,5	17
6 Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura, da pesca e da floresta	0,2	0,1	0,2	0,3
7 Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices	7	8	7,5	5
8 Operadores de instalações e máquinas e trabalhadores da montagem	3	2	2	2
9 Trabalhadores não qualificados	11	12	11	9
0 Profissões das Forças Armadas	1	0	0,5	0,5

Fonte: INE

Tendo em conta os três indicadores acima mencionados, pode-se afirmar que a população de Alfama está longe de ser homogénea e pode-se considerar a existência de “camadas

diferentes (...) de populações distinguíveis”, como um dos entrevistados afirma (ver entrevista nº2). De facto, esta constatação é apoiada pelos dados que acabámos de expor, uma vez que a discrepância verificada em cada um destes indicadores é bastante relevante: a população residente com elevados níveis de escolaridade contrapõe-se à que tem baixos níveis, ou nenhuns; a elevada percentagem de população reformada e a considerável percentagem de desempregados equiparam-se à percentagem de pessoas a viver do trabalho; e, por último, a distribuição da população empregada mostra como grande parte dos residentes em Alfama têm profissões pouco qualificadas.

Em Alfama, poucos alojamentos são habitados pelos seus proprietários. Segundo os dados do INE, referentes aos censos de 2011, 77% dos alojamentos clássicos de residência habitual estão em regime de arrendamento ou subarrendamento, enquanto que cerca de 20% são propriedade do ocupante. Em todo o concelho de Lisboa, este último valor ascende a 50,9%.

A maior parte do edificado de Alfama apresenta características marcadamente populares: não há edifícios habitacionais com mais de 7 andares e, no seu interior, as casas são muito pequenas, algumas com áreas inferiores a 30 metros quadrados. Isto explica-se em parte porque 75,6% da construção do bairro é anterior a 1919 e de génese popular.

3.2.2 Área de estudo intensivo

Ao pretendermos detalhar as transformações pelas quais Alfama tem passado, ao nível dos usos do edificado e das vivências, escolhemos uma área específica de Alfama, na qual centrámos o estudo de campo.

Esta área está representada na Figura 4 e foi escolhida e assim delimitada por diversas razões. A escolha prende-se, em primeiro lugar, com a familiaridade que já tínhamos com esta área de Alfama porque a autora do estudo reside nela há cerca de cinco anos, e esse fator veio facilitar o contacto com a população residente e a interpretação dos seus costumes, formas de expressão e códigos (em estudos qualitativos, esta é, muitas vezes, uma das maiores dificuldades do investigador). Em segundo lugar, porque nesta área está a Rua dos Remédios, uma das mais importantes e movimentadas artérias de Alfama (Calado & Matias-Ferreira, 1992). Decidimos, assim, centrar o nosso estudo na Rua dos Remédios e na sua envolvente – pelo que se tornou necessário delimitar essa envolvência.

Os limites que impusemos à área de estudo têm a ver com a própria morfologia do bairro, que, devido à sua arquitetura muito particular (becos, escadinhas e vielas), se organiza socialmente em núcleos de maiores ou menores dimensões, dependendo da escala a que se observa.

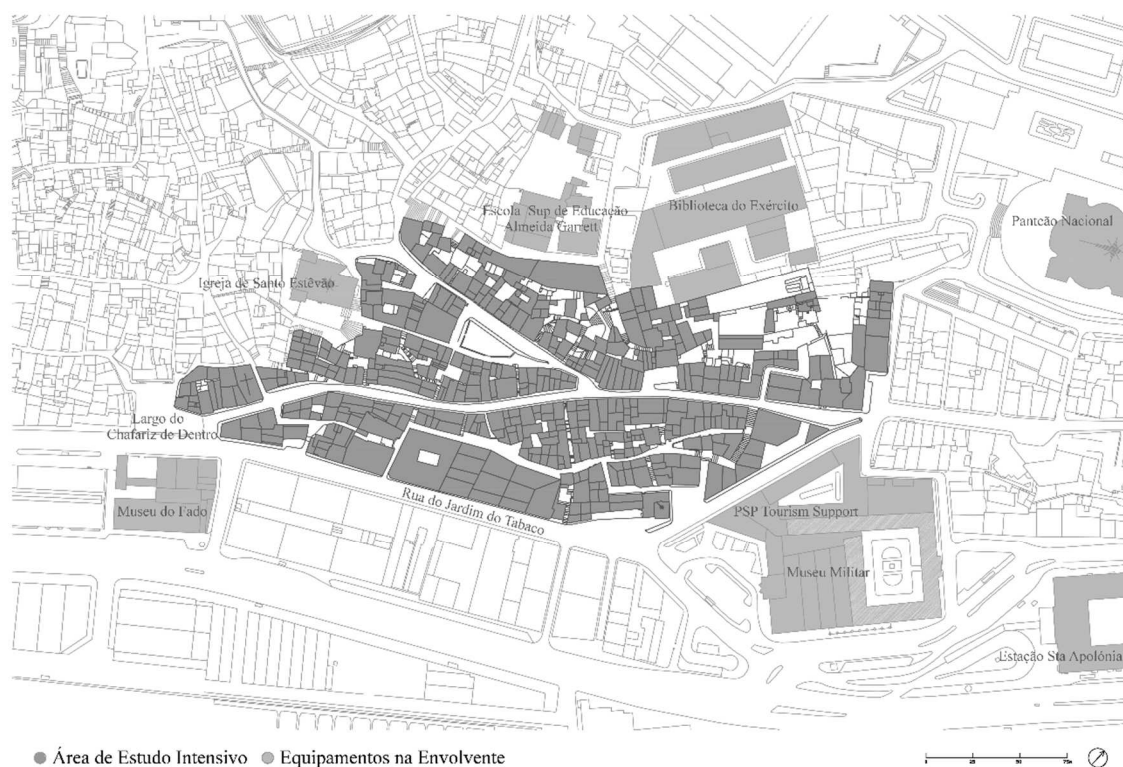
Figura 4 – Alfama e área de estudo intensivo



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Ou seja, pode dizer-se que o bairro de Alfama é contínuo, nas suas características identitárias, mas que, ao mesmo tempo, é formado por vários conjuntos menores, que compõem o todo. Isto é visível ao nível das interações sociais: um determinado Beco pode formar um núcleo, com gente que ali se reúne quotidianamente, e que, por sua vez, se insere num conjunto um pouco maior – ligado a uma determinada rua, largo ou escadaria (Firmino da Costa, 2008). Neste caso, a Rua dos Remédios é um elemento central que aglomera vários núcleos mais pequenos, como o Beco da Lapa, o Beco dos Paus ou a Rua do Vigário. Do mesmo modo, e por observação direta, percebe-se que existem, em Alfama, certos elementos charneira que funcionam tanto como pequenas fronteiras, que conformam uma área, como são elementos de transição para outros “núcleos” do bairro. Neste caso, esses elementos são o Largo do Chafariz de Dentro, que é o ponto onde confluem as principais artérias de Alfama, a Igreja de Santo Estevão, a Biblioteca do Exército e a Rua do Jardim do Tabaco (ver Figura 5).

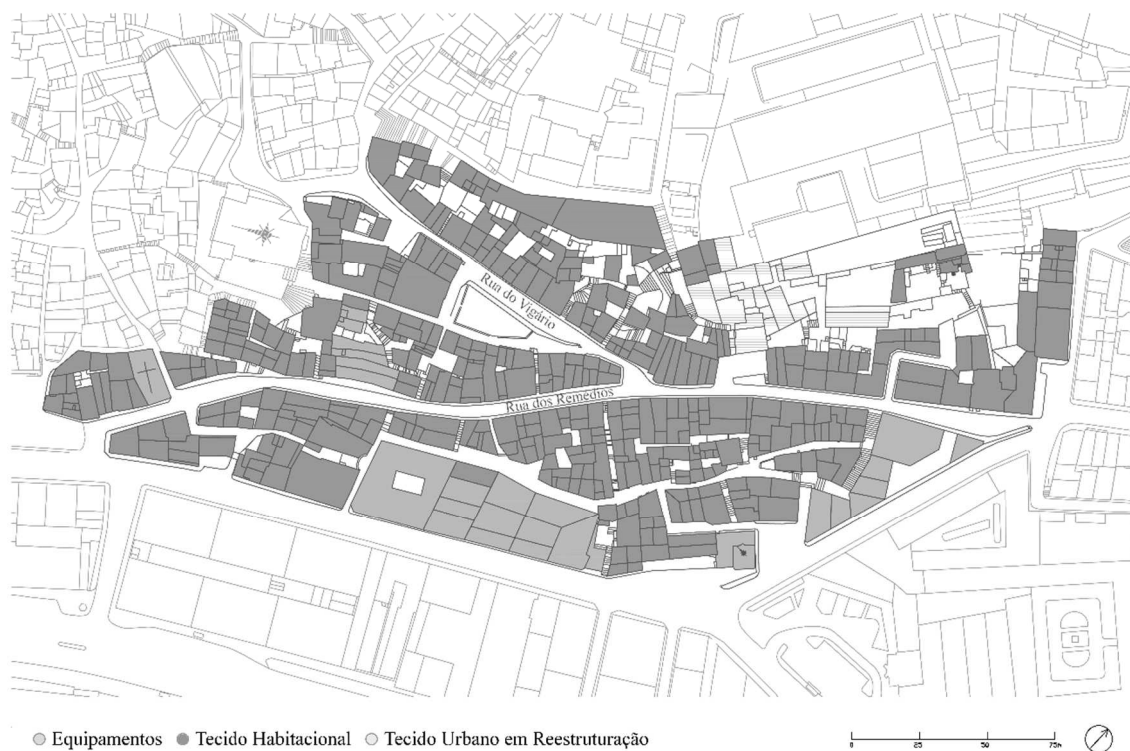
Figura 5 – Área de estudo intensivo e envolvente



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

No entanto, estes elementos, por si só, não nos bastariam para delimitar a área de estudo com precisão, e, nesse caso, poderíamos correr o risco de nos afastarmos demasiado dos dados que os censos nos oferecem. Por este motivo, recorremos ao mapa com as divisões censitárias (BGRI 2011) para escolhermos as subsecções referentes aos aglomerados na nossa área de estudo e, assim, pudemos definir com precisão os seus limites (ver Figura 6), conformando uma área com cerca de 3,6 hectares; 898 residentes, distribuídos por 945 alojamentos tradicionais; e 251 edifícios, dos quais, em 2011, 106 necessitavam de reparações e 7 se encontravam muito degradados.

Figura 6 – Usos dominantes na área de estudo intensivo



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Nota: o tecido urbano em reestruturação refere-se a um conjunto de edifícios que, à data de elaboração deste mapa, se encontrava em obras profundas de reabilitação e, portanto, poderá não manter a configuração em planta apresentada nesta figura.

Capítulo 4. Metodologia

Como vimos no *Enquadramento teórico*, os estudos científicos sobre o impacto dos alugueres de curta duração para turismo no tecido social e urbano ainda são escassos, talvez devido à novidade do fenómeno.

Neste sentido, esta dissertação tem por objetivo contribuir para alargar o conhecimento sobre o tema e, principalmente, perceber se a proliferação deste tipo de alugueres produz processos de gentrificação turística.

Sendo a gentrificação simultaneamente um processo de mudança espacial e um processo de mudança social, delinearam-se dois objetivos gerais, correspondentes a cada um destes processos, e escolheu-se o bairro de Alfama como caso de estudo para análise.

O primeiro objetivo – *examinar se a proliferação de alugueres de curta duração para turismo está relacionada com as transformações no tecido habitacional do bairro* – traduz-se na intenção de analisar a relação entre a proliferação de alojamentos para turismo e a reabilitação e mudança de proprietários do edificado habitacional do bairro. O segundo objetivo – *examinar se a concentração de alugueres de curta duração para turismo provoca transformações no tecido habitacional do bairro* – prende-se com a necessidade, no âmbito deste estudo, de analisar a forma como os residentes vivem e percecionam a proliferação de alojamentos turísticos no bairro, bem como detetar possíveis casos de desalojamento relacionados.

Estes dois objetivos implicam proximidade com o objeto de estudo: o primeiro por não haver dados de fácil consulta que permitam relacionar a proliferação de alojamentos turísticos, a mudança de proprietários e a reabilitação do edificado especificamente em Alfama; e o segundo porque requer observação bem como contacto direto com a população residente no bairro. Por estes motivos, decidimos optar por uma abordagem metodológica de natureza essencialmente qualitativa. De entre os métodos usados na abordagem qualitativa, optámos por fazer entrevistas em profundidade a moradores e a interlocutores relevantes e pela observação direta e participante. Para apoiar a nossa análise, fizemos mapeamentos ao nível do tecido habitacional com o intuito de produzir um retrato da área de estudo e, assim, relacionar, de forma esquematizada e visual, a

proliferação de alojamentos turísticos com as mudanças no tecido habitacional e social do bairro.

Todas estas técnicas, bem como a razão destas escolhas, serão explicadas ao longo deste capítulo.

4.1 Abordagem qualitativa

No mundo da sociologia e da geografia humana há várias abordagens metodológicas possíveis. Segundo Hoggart, Lees e Davies (2002), a metodologia tem que ver com a perspetiva segundo a qual se aborda o tema em estudo e com a maneira como se analisa a informação recolhida. Por outro lado, a escolha da abordagem metodológica deve ter em conta o objeto de estudo e o que se pretende analisar ou descobrir (Hammersley & Atkinson, 2007).

Assim, uma vez que esta dissertação tem por objetivo descobrir sobre transformações no espaço construído e no quotidiano dos moradores de um lugar específico, a metodologia aplicada foi essencialmente de natureza qualitativa. Primeiro porque essas transformações são parcialmente desconhecidas, dada a novidade da situação, e por isso não são facilmente adivinháveis nem devem ser influenciadas por um questionário de natureza quantitativa, sob pena de se perderem dados fulcrais para o seu entendimento. Em segundo lugar, porque só com uma investigação de natureza qualitativa será possível entender em profundidade um fenómeno que está diretamente ligado à percepção atual que os moradores têm do seu espaço habitacional. Por último, porque neste contexto estudar transformações significa isolar e definir categorias de impacto, que poderão vir a ser observadas em casos semelhantes (Hoggart et al., 2002). Concretamente, isto significa que imergimos na área de estudo com o intuito de registar transformações no edificado e ouvir a opinião dos moradores acerca dos apartamentos turísticos informais com os quais convivem diariamente, e observar de perto comportamentos e reações a esta convivência, para depois refletir sobre as suas narrativas e sobre elas analisar o processo de transformação socioespacial do bairro.

A escolha de uma abordagem qualitativa também se prende com o facto de querermos verificar se existem casos de desalojamento direto em Alfama, relacionados com a proliferação dos alojamentos turísticos no tecido habitacional do bairro. A este propósito, Slater (2006) defende que se deve estudar o fenómeno do desalojamento de uma forma

qualitativa (ou intensiva), por ser a única maneira de verificar se de facto existe. O desalojamento é a consequência mais dramática do processo de gentrificação e, todavia, é também a menos estudada do ponto de vista académico, em parte devido a problemas metodológicos (Slater, 2006). Segundo Tom Slater (2006), estes problemas metodológicos têm a ver com dois aspetos. Em primeiro lugar, o desalojamento em contexto de gentrificação implica que se saiba o motivo pelo qual uma pessoa decide deixar a casa ou o bairro em que habita – se forem apenas motivos intrínsecos, pessoais, então não se poderá falar em desalojamento; mas se, pelo contrário, esses motivos forem extrínsecos e estiverem relacionados com pressões vindas do senhorio, do estado de conservação da habitação ou do próprio bairro, então já será desalojamento. Em segundo lugar, quando se estuda a gentrificação, o desalojamento pode não ser fácil de detetar, uma vez que quando os investigadores dão conta do processo, os antigos habitantes poderão já lá não estar (Newman & Wyly, 2006). Em suma, embora o desalojamento seja uma das características centrais do processo de gentrificação, não existem ferramentas quantitativas fiáveis para o detetar e, pelos motivos atrás enunciados, deve recorrer-se a uma abordagem metodológica qualitativa e imersiva.

O problema ético subjacente a uma análise que se apoia numa metodologia qualitativa é a possível subjetividade do investigador (Hammersley & Atkinson, 2007; Hoggart et al., 2002). Assim, para evitar erróneos juízos de valor ou formulações preconceituosas, ao imiscuirmo-nos na área a estudar, fizemos um exercício reflexivo de autocrítica, que se traduziu ora no estado de observador exterior, ora no estado de participante de uma experiência. O cruzamento reflexivo destes dois estados e a frequente aproximação à literatura científica sobre o assunto em análise devem ser uma constante num estudo desta natureza (Bryman, 2004), tanto para evitar que esta se torne tendenciosa, como para que a amostra dos dados seja a mais abrangente possível (Small, 2009).

Neste sentido, a questão prende-se com a forma como escolhemos, ouvimos e falámos com os participantes. É, portanto, uma questão de método, visto que há várias formas de obter dados qualitativos. Neste estudo, optámos por fazer entrevistas em profundidade e pela observação direta e participante, que são dois métodos etnográficos intensivos bastante usados neste tipo de investigação (Small, 2009). Para além disso, fizemos levantamentos ao nível do edificado habitacional, que nos permitiram construir mapas temáticos da área de estudo.

4.1.1 Entrevistas em profundidade

O principal método de recolha de dados neste estudo foi feito através de entrevistas em profundidade a residentes e a interlocutores relevantes, realizadas entre setembro e dezembro de 2016. Com o consentimento verbal dos participantes e o compromisso de anonimato, gravámos e transcrevemos entrevistas de cerca de uma hora a 15 residentes no bairro de Alfama, e a 5 interlocutores relevantes: um agente imobiliário, a presidente da Associação do Património e População de Alfama (APPA), uma proprietária e gestora de apartamentos turísticos e dois comerciantes de longa data em Alfama, conhecedores da vida no bairro.

As entrevistas em profundidade consistem em conversas mais ou menos formais com sujeitos teoricamente relevantes para a investigação, em que o investigador faz perguntas abertas com o intuito de deixar o entrevistado falar livremente sobre o tópico da pesquisa (Lalanda, 1998). Durante as entrevistas, tivemos o cuidado de não influenciar as respostas, procurando, sempre que possível, fazer perguntas abertas e dar continuidade a ideias já referidas pelos participantes. Também procurámos ser empáticos para que os entrevistados se sentissem à vontade para falar sem constrangimentos e, assim, obtermos o máximo de informação possível. As entrevistas em profundidade não foram entrevistas estruturadas com perguntas pré-feitas, sendo que o seu objetivo era deixar o entrevistado falar sem restrições e sem ser influenciado. No entanto, conduzimos as entrevistas de modo a que estas pudessem oferecer informações acerca do tema em estudo.

Segundo Piedade Lalanda (1998), as entrevistas em profundidade podem assumir a forma de *história de vida*, de *narrativa* ou de *testemunho*. Neste caso, o que se pretendia era uma narrativa, que é parte da história de vida, subordinada a um tempo e a um lugar específico. O tempo é o “agora” e o lugar é Alfama, num possível processo de gentrificação turística.

Assim, para que as entrevistas em profundidade nos pudessem oferecer um panorama consistente da experiência dos moradores em relação aos alugueres de curta duração, e ao mesmo tempo nos ajudassem a construir um panorama das transformações socio-espaciais que têm vindo a ocorrer no bairro, estabelecemos alguns tópicos relevantes de conversação. Esses tópicos, bem como outras informações que pedimos a cada entrevistado, podem ser consultados no Anexo 1, e envolvem: relação com o proprietário

do edifício onde moram; reabilitação do edificado; apartamentos turísticos na área; relações de vizinhança; novos/antigos residentes no bairro; e segurança/ruído/higiene.

Antes da entrevista, todos os participantes foram informados acerca do tema em estudo, de uma forma simplificada, mas abrangente, de modo a não influenciar positiva ou negativamente as suas respostas. Assim, todos os participantes foram informados que este estudo tinha como tema o turismo e o bairro de Alfama, sem que se estabelecesse à partida qualquer relação entre os dois temas. Esta forma de apresentar o estudo revelou ser muito útil, na medida em que cada entrevistado teve oportunidade para falar livremente sobre aquilo que lhe pareceu mais relevante, permitindo-nos recolher as mais variadas informações/visões acerca da vida atual no bairro.

Quanto à seleção dos 15 residentes participantes, esta foi sendo feita com base na sua heterogeneidade: género; idade; nível de escolaridade; arrendatário/proprietário; ou tempo de residência no bairro. Ao mesmo tempo, todos os residentes entrevistados tiveram, necessariamente, de verificar uma condição: residir em Alfama há, pelo menos, cinco anos, de modo a poderem oferecer-nos informações relevantes acerca das transformações pelas quais o bairro tem passado desde que o fenómeno dos alojamentos turísticos informais se começou a alastrar, ou seja, sensivelmente a partir de 2012 (ver Figura 1)

As informações referentes a cada residente entrevistado podem ser consultadas na Tabela 4, abaixo. Nesta tabela estão também especificadas informações prévias que nos levaram a escolher determinados participantes, que entendemos serem importantes para a investigação. Estes motivos relacionam-se com o tema em estudo e vão de encontro ao que Mario Luis Small (2009) explica ser fulcral na escolha de participantes: segundo o autor, num estudo de natureza qualitativa, o investigador deve procurar ir entrevistando participantes que acrescentem novos dados à investigação, de modo a que se possa construir um panorama abrangente daquilo que se pretende analisar e descobrir.

Inicialmente, começámos por pedir a cada entrevistado que nos indicasse outros residentes que pudessem estar interessados em participar no estudo para, assim, estabelecermos novos contactos. No entanto, esta técnica, que Small (2009) explica ser comum para angariar novos participantes, revelou-se desnecessária e por vezes pouco prática, pelo que acabámos por não a utilizar. A maioria dos participantes foram abordados em espaços de convívio como cafés, mercearias e nas ruas.

Tabela 4 – Informações dos residentes entrevistados

Nomes (fictícios) / Dados	Idade	Anos em Alfama	Nível de estudos	Profissão	A / P*	Renda Mensal	Rendimentos (anual em milhares de euros)	Info. Extra
Catarina	60	60	4ª classe	Doméstica	A	350€	5 – 7,5	Saiu de Alfama em março de 2016
Pedro	41	5	Licenciatura	Músico	A	450€	10 – 15	n. a.
Melo	70	23	4ª classe	Reformado	A	277,56€	5 – 7,5	O edifício onde mora mudou de proprietário
José	27	5	Licenciatura	Gerente de bar	A	300€	15 – 20	n. a.
Mário	65	40	4ª classe	Reformado	P	n. a.	7,5 – 10	n. a.
Júlio	40	40	4ª classe	Segurança	n. a.	n. a.	7,5 – 10	n. a.
Carla e Fernando	76 83	76 83	4ª classe	Reformados	A	150€	10 – 15	n. a.
Maria José	46	8	9º ano	Empregada de restaurante	A	350€	10 – 15	Mudou de casa
Filipe	30	6	12º ano	Estudante	A	330€	10 – 15	Subarrenda um apart. para turismo
Sílvia e Diana	36/ 31	4/7	12º ano	Empregadas de restaurante	A	n. s. s.	10 – 15	n. a.
Taborda	72	50	3ª classe	Reformado	A	70€	> 5	n. a.
Eurico	34	10	12º ano	Empregado de bar	A	320€	5 – 7,5	n. a.
Margarida	42	5	Licenciatura	Gestora de apartamentos turísticos	A	500€	15 – 20	Proprietária de um apartamento turístico
Maria	54	43	4ª classe	Merceeira	A	350€	10 – 15	n. a.
Clara	43	12	Doutoramento	Investigadora	A	425€	15 – 20	n. a.

Fonte: Participantes no estudo *A - Arrendatário; P – Proprietário

Nota: a tabela está organizada por ordem de participação no estudo

No entanto, estabelecemos contactos importantes durante as entrevistas, que nos ofereceram, em entrevistas informais posteriores, alguns dados bastante relevantes para a investigação. Estes dados, bem como os relatos destes participantes informais, são apresentados juntamente com a entrevista que os refere, em nota informativa.

Em relação ao número de entrevistas, Mario Luis Small (2009) explica que se devem fazer tantas até o assunto estar esgotado, que é o mesmo que dizer até ao ponto em que os entrevistados começam a repetir ideias e já não oferecem novos dados fulcrais para a investigação. Nesta investigação considerámos o assunto esgotado à vigésima entrevista. Fizemos 20 entrevistas em profundidade: 15 a residentes e 5 a interlocutores relevantes.

Todas as entrevistas foram transcritas, impressas e entregues a cada entrevistado para que estes tivessem a oportunidade de retificar o que haviam dito, clarificar ou acrescentar algumas informações. Nos casos em que os entrevistados acrescentaram informação, esta aparece formulada no fim da entrevista.

Para analisarmos as entrevistas usámos o *software* Nvivo, que é um programa que permite codificar dados qualitativos. Depois de transcrevermos e lermos as entrevistas, identificámos alguns temas comuns que usámos como códigos agrupadores de informação, permitindo-nos, de seguida, analisar e escrever sobre o tema em estudo.

4.1.2 Observação direta e observação participante

Na análise dos dados demos prioridade às entrevistas e aos dados que delas extraímos, mas também recorreremos à observação direta e à observação participante, que é o método primordial em estudos de campo. A observação participante consiste na observação que o investigador faz de certo contexto social e geográfico e na sua interação com ele (Bryman, 2004).

Assim, como base de suporte às entrevistas, recorreremos a este método, que se materializou num diário com apontamentos relativamente às transformações no bairro de Alfama. Estes apontamentos têm por base várias entrevistas informais a moradores, comerciantes, transeuntes e outros utilizadores do espaço; e a participação em várias sessões públicas que nos pareceram relevantes para o estudo. Das sessões, destacam-se a conversa *Quem vai poder morar em Lisboa?* de 6 de junho de 2016, organizada por um grupo informal de habitantes de Lisboa; o debate *Alfama: Turismo, Tradição e Futuro* de

1 de outubro de 2016 promovido pela APPA; e algumas audições da junta de freguesia de Santa Maria Maior em Alfama.

O debate *Alfama: Turismo, Tradição e Futuro* foi gravado com o consentimento dos participantes, pelo que nos foi possível transcrever e analisar o conteúdo das intervenções feitas pelos residentes do bairro que participaram nesta sessão.

4.2 Mapeamentos

Com todas as informações recolhidas nas entrevistas em profundidade, nas entrevistas informais e por observação direta, foi possível mapear a área de Alfama a que chamámos área de estudo intensivo⁸.

Fizemos o mapeamento dos apartamentos turísticos, dos imóveis habitacionais que mudaram de proprietário e dos que sofreram obras de reabilitação notáveis nos últimos anos e, ainda, de alguns casos de desalojamento direto que detetámos. Estes mapeamentos serviram para, de forma clara, percebermos qual a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos e as transformações no tecido habitacional e social do bairro e, desse modo, mais facilmente respondermos à pergunta de partida desta dissertação (*a proliferação de alugueres de curta duração para turismo no tecido habitacional produz processos de gentrificação turística?*).

Como já explicámos ao longo deste capítulo, os dados acerca dos elementos mencionados – alojamentos turísticos, reabilitação do edificado, mudanças de proprietário dos imóveis habitacionais e desalojamento direto em Alfama – não são de fácil consulta (e não existem dados sobre o desalojamento de moradores). Foi por este motivo que centrámos o estudo de campo numa microescala geográfica, com cerca de 3,6 hectares e 251 edifícios, sendo que não nos era possível, por razões de tempo, disponibilidade e recursos, mapear todo o bairro.

Quanto aos apartamentos turísticos na área de estudo intensivo, fizemos o levantamento do seu número e tipo (entre apartamento de uso exclusivamente turístico ou espaço partilhado com locais). Este mapeamento foi feito através de observação direta; com indicações cedidas por moradores, comerciantes, proprietários de alojamentos turísticos e outros habitantes da área de estudo intensivo; e com recurso à monitorização de *sites*

⁸ Ver ponto 3.2.2 Área de Estudo Intensivo.

como o *airbnb.com* e o *booking.com*. A recolha destes dados foi feita duas vezes, com um ano de intervalo: a primeira foi feita em novembro de 2015 e a segunda em novembro de 2016. Este levantamento permitiu-nos não só saber quantos alojamentos turísticos existem na área de estudo intensivo como também nos ofereceu uma ideia sobre a sua evolução.

Em simultâneo, sinalizámos no mapa da área de estudo intensivo os alojamentos que mudaram de proprietário e os que tiveram obras de reabilitação notáveis nos últimos três anos, de modo a construirmos um retrato das transformações em Alfama ao nível do tecido habitacional. Estes dados foram recolhidos durante um ano – de janeiro de 2016 a janeiro de 2017. Tal como no levantamento dos apartamentos turísticos, e por não haver dados oficiais passíveis de serem consultados para este mapeamento, esta recolha de dados foi feita com recurso a indicações cedidas por moradores, comerciantes e outros, numa lógica porta-a-porta, e por observação direta. Estes levantamentos referem-se ao arco temporal entre 2015 e 2017: muito embora tenhamos tido conhecimento de vários casos de anos imediatamente anteriores, não nos foi possível verificar o ano exato em que as mudanças tiveram lugar e, por vezes, não conseguimos verificar a fiabilidade da informação e, nesse sentido, escolhemos restringir o levantamento ao arco temporal referido.

Já o mapeamento dos casos de desalojamento direto resultou do estudo de campo intensivo: da permanência diária na área, dos contactos estabelecidos com moradores e comerciantes e das informações obtidas nas várias entrevistas informais e em profundidade. Este mapeamento não estava programado aquando do início desta investigação. No entanto, dado que tivemos conhecimento de vários casos de desalojamento direto na área e dos edifícios específicos em que tiveram lugar, resolvemos espelhar essa informação num mapa, obtendo, assim, mais um elemento para análise e a relacionar com os mapas anteriores.

O mapa base que usámos para sinalizar todas estas informações foi-nos cedido pela Câmara Municipal de Lisboa, em formato Autocad. O Autocad é um programa de desenho técnico, que nos permitiu ter como produto final deste estudo o mapeamento de uma área de Alfama, que tanto serviu para ilustrar transformações no tecido habitacional e social do bairro como para apoiar a discussão final.

4.3 Fontes secundárias

Para além dos métodos e técnicas acima mencionados, também recorreremos a algumas fontes secundárias de informação que nos ajudaram a analisar os dados recolhidos nas entrevistas e na área de estudo intensivo, nomeadamente: o site da CML rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt, o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) e a plataforma online de arrendamento de imóveis idealista.pt.

O site rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt foi consultado para averiguar a existência e localização de edifícios vendidos através do programa *Reabilita Primeiro, Paga Depois* na área de estudo intensivo. Esta informação foi considerada necessária depois de alguns entrevistados terem mencionado a existência de edifícios vendidos pela CML transformados em alojamento turístico.

O RNAL, que consultámos em fevereiro de 2017, serviu para averiguar a discrepância entre o número de registos de alojamentos turísticos na área de estudo e o número real, obtido no levantamento. Serviu, ainda, para descobrir que existem imóveis registados como alojamento local, mas que na prática ainda não o são, como explicaremos no ponto 5.1.1 *Alojamentos turísticos*.

Por último, a plataforma idealista.pt serviu para determinar quantas casas existem para arrendamento de longa duração na área de estudo intensivo. Escolhemos esta plataforma por agregar anúncios de vários sites de arrendamento, tornando-a bastante completa, e também por permitir delimitar num mapa a área sobre a qual se quer obter informação. Consultámos esta plataforma todos os dias, durante três semanas (na última semana de fevereiro, na segunda de março e na primeira de abril de 2017) e, assim, obtivemos uma ideia acerca do número, tipologia e preço das casas disponíveis para arrendar na área de estudo intensivo.

Capítulo 5. Análise dos dados

Como já referimos várias vezes ao longo deste estudo, a gentrificação é um processo de transformação socioespacial que implica investimento de capital, reestruturação física do edificado e desalojamento dos habitantes de classe inferior para dar lugar a habitantes de classe superior. Por sua vez, a gentrificação turística é um processo que implica a substituição da função residencial de uma área pela função turística, em que o investimento e a reestruturação do edificado promovem essa mudança.

Este estudo tem por objetivo perceber se a proliferação dos alojamentos turísticos está a produzir um processo de gentrificação turística em Alfama. Para isso, tivemos, por um lado, de analisar as transformações que o alojamento turístico produz no tecido habitacional (objetivo geral A) e, por outro, de explorar se essas transformações provocam mudanças no tecido social do bairro (objetivo geral B).

Nesse sentido, este capítulo, que serve para apresentar e analisar os dados recolhidos, está dividido em duas partes. A primeira aborda a questão da proliferação dos alojamentos turísticos, da mudança de proprietários dos imóveis e da reabilitação do edificado habitacional em Alfama, com o intuito de analisar de que forma se encontram relacionados. A segunda centra-se na forma como essas transformações são vividas pelos moradores do bairro.

5.1 Transformações no tecido habitacional de Alfama

Este subcapítulo serve para descrever e analisar as transformações no tecido habitacional de Alfama e está dividido em quatro pontos: *Alojamentos turísticos*, *Mudanças de proprietário*, *Reabilitação do Edificado* e *Conclusão*. Estes pontos correspondem aos mapeamentos que fizemos ao longo do estudo de campo na área de estudo intensivo e, nesse sentido, esta parte da análise centra-se na apresentação e comparação dos mapas elaborados. Em certos momentos, recorreremos também a trechos das entrevistas em profundidade e a fontes secundárias de informação, como o RNAL.

5.1.1 Alojamentos turísticos

O levantamento dos apartamentos turísticos na área de estudo intensivo começou pela simples observação de que quase todas as semanas abria um estabelecimento novo. Iam aparecendo placas com as letras AL (alojamento local) junto às portas dos prédios; painéis de azulejos com nomes como *Typical Apartment* ou *Lx Brick Apartment* nas fachadas; autocolantes nas portas das casas com nomes de empresas de exploração de alojamento local (como a *FeelslikeHome*); pequenas caixas pretas com a palavra *masterlock* gravada presas às fachadas, a bancos de jardim e a candeeiros públicos; ou canteiros do *Ikea* com flores de plástico nas varandas.

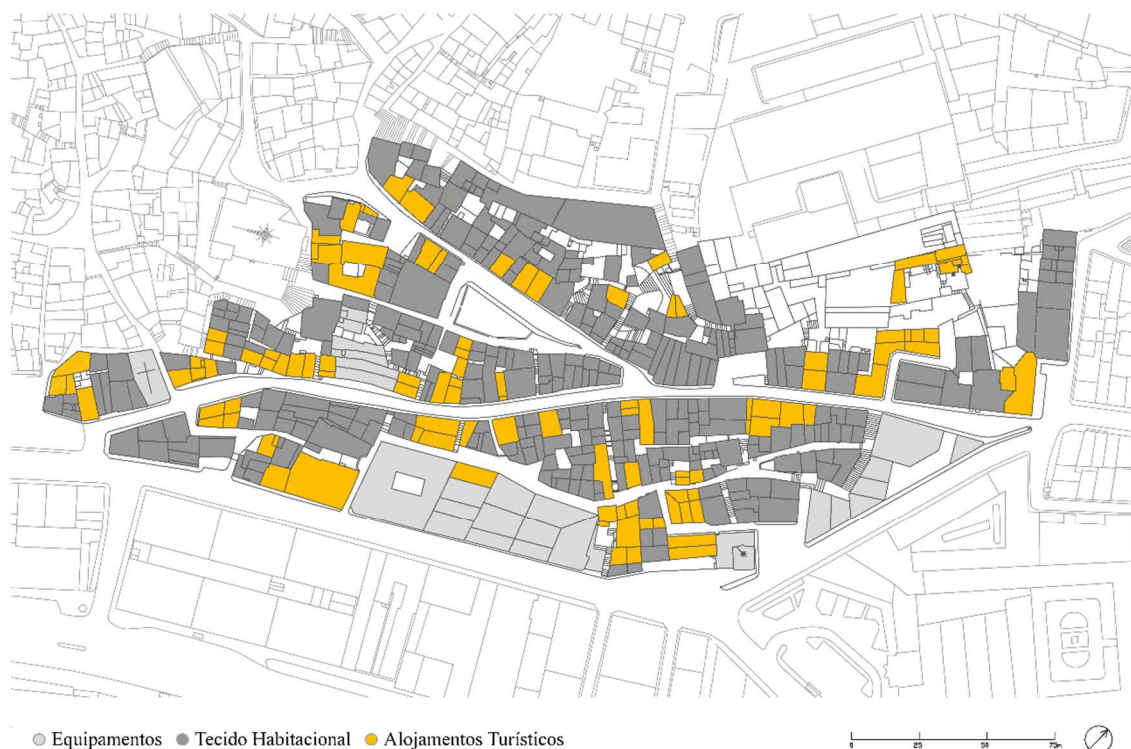
No âmbito desta dissertação, tornou-se imprescindível contabilizarmos o número de alojamentos turísticos para podermos analisar a situação em toda a sua dimensão. Assim, neste ponto da análise iremos, em primeiro lugar, apresentar o mapeamento dos alojamentos turísticos existentes na área de estudo e, em segundo lugar, expor alguns dados acerca destes.

Em novembro de 2015, fizemos um primeiro levantamento de todos os alojamentos turísticos existentes na área de estudo intensivo. Como já detalhámos no quarto capítulo (*Metodologia*), o levantamento foi feito *in situ* através de observação direta e com recurso a informações cedidas por moradores, comerciantes, e proprietários deste tipo de alojamentos e em plataformas *on-line* de alojamento turístico, nomeadamente o *airbnb.com* e o *booking.com*. A recolha foi feita através da marcação de cada alojamento num mapa da área, para evitar repetições.

Assim, na Figura 7, abaixo, estão representados todos os edifícios que em 2015 tinham alojamento turístico na área de estudo. Dos edifícios marcados há os que são compostos somente por alojamentos turísticos, mas há também aqueles que têm apenas um alojamento e em que todo o resto ainda serve, supostamente, habitação tradicional.

Segundo o levantamento que fizemos em 2015, havia, nesta área, 149 alojamentos turísticos, o que equivale a cerca de 14% do total de alojamentos clássicos existentes.

Figura 7 – Alojamentos turísticos na área de estudo intensivo, 2015



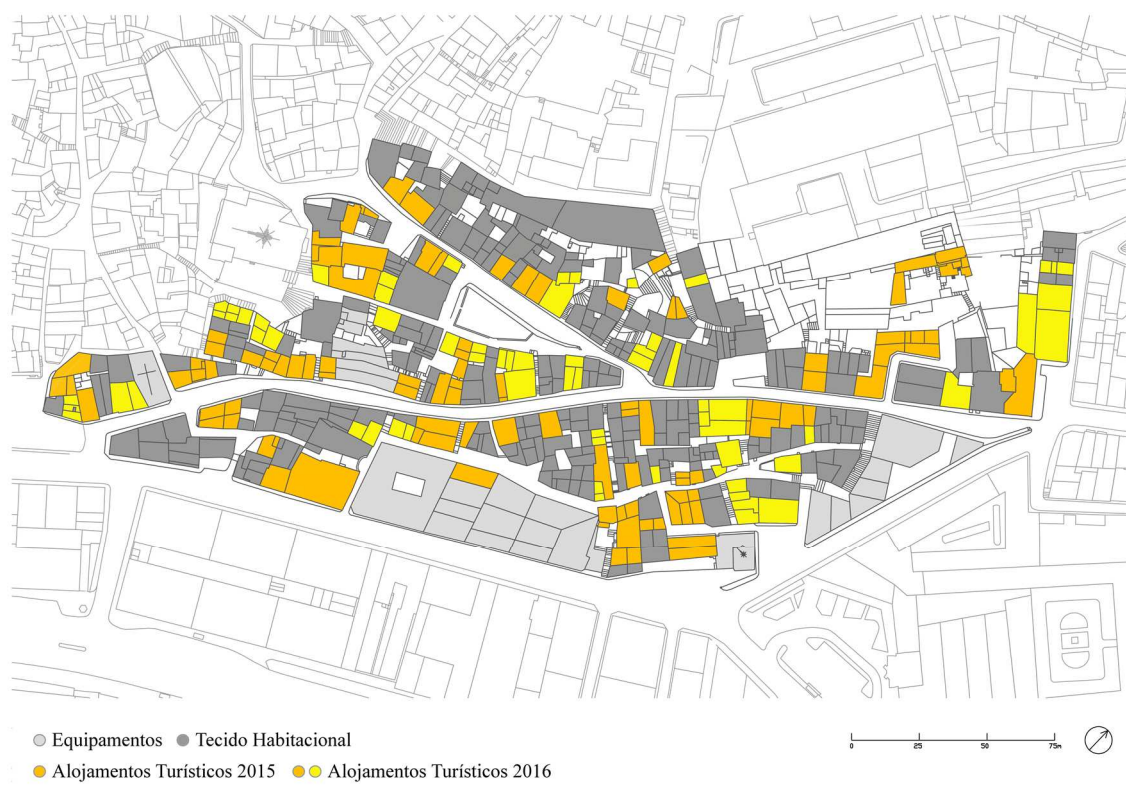
Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Um ano depois, repetimos o processo. Na Figura 8, abaixo, estão representados todos os edifícios com alojamento turístico na área de estudo, segundo o novo levantamento feito em novembro de 2016. Neste levantamento, verificámos que o número de alojamentos turísticos aumentou consideravelmente. Há, agora, 235 alojamentos para turismo, o que equivale a cerca de 25% dos alojamentos clássicos nesta área. Para além de mostrar que o investimento imobiliário relacionado com o turismo teve um crescimento muito acentuado, este aumento no número de alojamentos turísticos aponta para uma rápida mudança nos usos do edificado do bairro: a habitação passa a ter uma função turística considerável.

Neste momento, o licenciamento de novas unidades de alojamento local é relativamente fácil de fazer e não acarreta consideráveis constrangimentos a quem os queira registar. No entanto, verificámos, com recurso à consulta dos dados referentes aos alojamentos turísticos licenciados (RNAL)⁹, disponíveis no *site* do Turismo de Portugal, que na área de estudo há apenas 114 alojamentos registados para o efeito, o que não corresponde aos 235 do nosso levantamento.

⁹ Registo Nacional de Alojamento Local consultado em fevereiro de 2017.

Figura 8 – Alojamentos turísticos na área de estudo intensivo, 2016



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Numa primeira leitura dos dados, este fator poderia significar apenas que, dos 235 alojamentos turísticos que sabemos existirem na área de estudo, só 114 se encontram licenciados. No entanto, verificámos que este pressuposto não corresponde à realidade, uma vez que, depois de verificarmos, *in situ*, os registos com morada completa associada (nem todos os registos oferecem esta informação), descobrimos que há imóveis que, embora estejam registados, ainda não são alojamento turístico. Esta constatação significa, em primeiro lugar, que o número de registos não corresponde à realidade, visto que há muito mais alojamentos turísticos na área de estudo do que os dados oficiais indicam. Em segundo lugar, que se adivinha o aparecimento de outros tantos num futuro próximo, uma vez que há imóveis registados como alojamento local, mas que na prática ainda não o são.

A lei em vigor (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) divide o alojamento local em três tipos: estabelecimento de hospedagem, apartamento ou moradia. Ainda com base nos dados oficiais, verificámos que na nossa área de estudo há apenas um “estabelecimento de hospedagem” e uma “moradia turística”, sendo que o resto dos alojamentos turísticos se enquadram na categoria “apartamento”. Mas, mais importante para este estudo do que a tipologia dos alojamentos turísticos segundo estas categorias, é a distinção entre alojamento partilhado com locais e alojamento que serve exclusivamente o turismo.

Surpreendentemente, verificámos que, dos 235 alojamentos turísticos na área de estudo, apenas 2 são partilha de habitação, ou seja, apenas 2 fazem jus à teoria da “economia de partilha”¹⁰ que, por exemplo, o *airbnb* apregoa. Segundo o *airbnb* (2017) 81% dos anunciantes partilham a própria casa com os turistas, fenómeno que verificamos estar muito desajustado da realidade em Alfama. Contudo, se nos debruçarmos sobre os dados fornecidos pela plataforma *airdna* (2017), que reúne informações sobre os anúncios do site *airbnb.com*, verificamos que, em Lisboa e em Alfama, a grande maioria dos anúncios listados remetem para casas inteiras ou para quartos que são anunciados individualmente, mas fazem parte de alojamentos exclusivamente turísticos.

Ao mesmo tempo, verificámos que nem sempre são os proprietários dos edifícios ou frações que são os exploradores finais do negócio do alojamento turístico, uma vez que há quem subarrende frações para esse efeito. Por outro lado, há também quem entregue os seus apartamentos a empresas, para que estas façam a gestão; há quem tenha vários apartamentos e quem tenha apenas um; e parece haver toda uma economia paralela em torno deste negócio.

De qualquer modo, o que importa aqui destacar é que se verifica uma rápida mudança dos usos do edificado do bairro, promovida por diversos atores na área do turismo, que vêm impor uma nova dinâmica ao mercado imobiliário da habitação. O tecido habitacional passa a servir um duplo propósito: a habitação e o alojamento turístico. Neste sentido, e uma vez que o segundo é muito mais rentável que o primeiro, tudo leva a crer que, mantendo-se a procura turística e uma legislação tão permissiva, a tendência para transformar habitação em alojamento turístico será crescente (fenómeno que, aliás, tivemos oportunidade de observar).

5.1.2 Mudanças de proprietário

Tal como a proliferação de alojamentos turísticos, a mudança de proprietários dos edifícios e frações habitacionais também é bastante visível no bairro de Alfama. Basta um simples passeio pelo território para se observarem vários cartazes de agências imobiliárias como a *Remax*, a *Sotheby's* ou a *Century21*, onde se lê “vende-se”, para se perceber que há várias casas à venda. Depois, através de permanência continuada na área, repara-se que alguns destes cartazes são retirados, o que, em princípio, significa que o

¹⁰ No contexto do uso de plataformas como o *airbnb.com* ou o *homeaway.com* pode considerar-se “economia de partilha” aquela que é feita através de partilha da própria habitação, primária ou secundária (Gurran & Phibbs, 2017).

prédio ou fração foi vendido, ou o cartaz é substituído por um novo, de outra qualquer agência imobiliária, demonstrando o processo especulativo do imóvel. Ao mesmo tempo, veem-se vários agentes imobiliários a calcorrear as ruas do bairro, batendo a portas e entregando folhetos com a informação de que procuram casas para comprar ou agenciar. Todos estes aspetos indicam que há um crescente interesse imobiliário pelo bairro de Alfama.

Um dos pressupostos do processo de gentrificação é verificar-se um (re)investimento de capital no ambiente contruído. Muito embora este estudo não tenha por objetivo analisar o investimento de capital no imobiliário em Alfama, este pode ser, de certa forma, traduzido na mudança de proprietários do tecido habitacional, que é um fator importante a ter em conta no processo de transformação do bairro, e a relacionar com a proliferação de alojamentos turísticos.

Assim, recolhemos informações acerca da mudança de proprietários dos edifícios e frações habitacionais na área de estudo, através da sinalização no mapa da área de estudo intensivo, e com recurso às entrevistas, permitindo-nos elaborar uma hipótese relativamente ao propósito desse mesmo investimento.

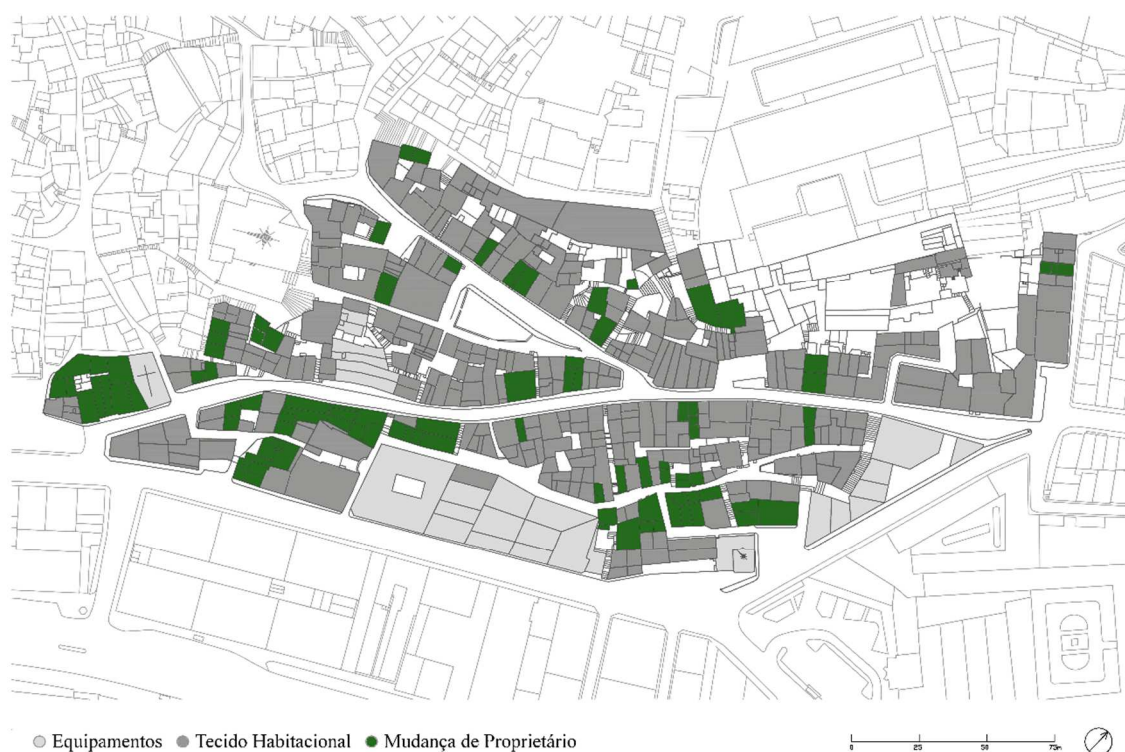
Dado que não existem dados oficiais passíveis de serem consultados, gratuitamente, acerca da mudança de proprietários dos imóveis em Alfama, o levantamento destes dados foi feito através de observação direta e com recurso a informações cedidas por moradores, comerciantes e outros habitantes da área de estudo, numa lógica quase porta-a-porta. Procurámos saber que edifícios ou frações habitacionais haviam mudado de proprietário nos últimos anos e pudemos, com as indicações cedidas, desenhar o mapa que apresentaremos de seguida.

Em Alfama, a estrutura de propriedade tem vindo a mudar consideravelmente. Se atentarmos na Figura 9, abaixo, que remete para os edifícios ou frações na área de estudo, verificamos que uma parte considerável dos imóveis mudou de proprietário nos últimos anos.

Destes, apurámos casos de simples compra e venda de edifícios ou frações; casos em que edifícios devolutos municipais foram vendidos através do programa *Reabilita Primeiro, Paga Depois* (informações consultadas no site da CML, 2017) e, ainda, casos de

transferência de titularidade através da compra por *Visto Gold*, segundo informações de moradores.

Figura 9 – Mudanças de proprietário dos imóveis na área de estudo entre 2015 e 2017



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Neste contexto, mais do que quantificar estes casos, interessou-nos perceber de que forma estas mudanças na estrutura de propriedade estão relacionadas com o processo de gentrificação de Alfama. Ou, dito de outro modo, interessa-nos verificar quais as motivações que levaram ao crescente interesse pela compra de imóveis no bairro.

Tendo em conta as declarações de três interlocutores relevantes abaixo citados, podemos delinear que existem dois grandes tipos de motivações para o investimento no imobiliário em Alfama. Um é a compra de edifícios habitacionais por motivos meramente especulativos, seja para depois vender em propriedade horizontal ou para reabilitar e depois voltar a vender, seja para ficarem simplesmente expectantes por valorização no mercado. O outro é a compra para transformar habitação tradicional em alojamento turístico, com arrendamentos de curta-duração. De qualquer modo, ambas as hipóteses representam um investimento no tecido habitacional com fins lucrativos.

“O investimento? Sim, o investimento tem a ver inteiramente com o turismo, claro que sim.” “Neste momento, nos últimos dois anos aqui em Alfama, há uma mistura, claro. Há um gajo, que é um grande investidor, compra um grande prédio e depois vende as frações,

reabilitadas ou não, aos pequeninos.”, “Agora cresceu mais o investimento dos graúdos nos últimos anos, porque, quando entra a especulação, os grandes entram para ganhar dinheiro!” (Jorge, agente imobiliário, entrevista nº1)

“Num ano ou ano e tal, os prédios vão para obras, os prédios são vendidos, e os prédios vão para alojamento local! (...) Eu acho que a Câmara ao abrir portas a isto, também está a abrir à especulação imobiliária, está a abrir a esse negócio.” (Lurdes, presidente da APPA, entrevista nº2)

“Depois cheguei ao pé do meu pai e disse "queres investir?". O meu pai disse "tenho aí uns dinheiros, se quiseres...". Então foi assim: ele deu-me o dinheiro, foi o meu investidor, arranjei mais umas casas para pôr em alojamento local e comprei mais essas casas e fui crescendo, sempre aqui em Alfama.” “Eu acho que o alojamento local, pela sensibilidade que tenho aqui em Alfama, está neste crescendo: muito investimento, muita compra...!” (Rosa, proprietária de apartamentos turísticos, entrevista nº4)

Neste sentido, e ainda sobre as mudanças na estrutura de propriedade do edificado em Alfama, importa referir que 12 dos 15 residentes entrevistados mencionaram casos concretos de edifícios e frações que mudaram recentemente de proprietário e que são, agora, alojamento turístico. As declarações do Júlio e do Taborda, abaixo, são exemplos disso.

“Isto já há...quê? Já passado uns três ou quatro senhorios! Que já passaram, que já compraram e venderam aquilo!” “Acaba por ser para estar a fazer hostel. E porque há uns que compraram... E agora aquilo é de uma firma.” (Júlio, entrevista nº6)

“Agora... O senhorio vendeu isso, agora somos só dois portugueses a morar aqui. O resto é tudo estrangeiros.” “Depois o senhorio vendeu isso, depois é propriedade horizontal, já agora no fim. Agora está vendido por andares, já só tem dois para vender: o meu e o da minha vizinha de cima! O resto está tudo vendido.” “Compram para ganhar dinheiro! Para pôr logo a alugar a turistas. 30 ou 40€ por noite... dá dinheiro! Ninguém está para perder.” “E até na rua! “Se havia algum prédio vazio para vender...” E eu dizia que não conhecia! Que é que podia dizer? Se eu não conhecia. Eram compradores das firmas, de porta em porta a bater... À procura de prédios e de prédios antigos...” (Taborda, entrevista nº12)

Com base nestas declarações dos residentes entrevistados, juntamente com as dos três interlocutores relevantes acima citados, podemos inferir que a recente e crescente procura

por edifícios e frações habitacionais em Alfama se deve essencialmente ao turismo e a motivos meramente especulativos.

Também parece ficar claro que estes dois motivos principais não são mutuamente excludentes. Isto significa que um edifício ou fração pode ter sido primeiramente comprado com intenções especulativas, para depois ser revendido, com reabilitação ou não, a quem tenha interesse em fazer alojamento de curta duração para turistas. De qualquer modo, aquilo que nos parece evidente é que a habitação em Alfama se tornou cobiçada tanto por investidores imobiliários como por investidores turísticos, numa certa lógica de complementaridade.

“Houve muita gente pequena a comprar, se calhar em termos do número total de fogos, eu digo-te assim: entre o que os gajos dos hotéis compraram, e grandes investidores, que andaram a fazer grandes negócios, e o que foi o zé povinho a comprar... Se calhar metade do bairro (nos últimos três anos, atenção) foi comprado pelos pequeninos e outra metade foi já investimentos maiores, talvez. Sobretudo nos últimos anos! Porque inicialmente não. Há três anos atrás era só os pequeninos a comprar. Não tinhas nenhum grande a comprar, eles não tinham confiança para isso, estás a perceber? O grande investidor anda aí de um lado para o outro a fazer transações em círculo fechado quase... **Especulação?** Especulação pura. Pois. Sabes porquê? Há e ninguém lhes toca!” (Jorge, agente imobiliário, entrevista nº1)

Ainda a este propósito, também nos parece relevante mencionar aquilo que dizem a presidente da APPA e a Margarida, residente em Alfama, em relação ao programa municipal *Reabilita Primeiro, Paga Depois*. Segundo estas duas entrevistadas, há edifícios que foram vendidos pela Câmara Municipal de Lisboa que, depois de reabilitados, em vez de cumprirem a função atribuída de habitação, passaram a ser alojamento turístico. Esta transformação é, aliás, incentivada neste programa, como explica a Margarida quando diz que os imóveis em hasta pública já vinham com uma autorização prévia para que se fizesse esse tipo de alojamento. Neste sentido, percebe-se que, para além dos incentivos à reabilitação urbana promovidos pela CML, há conjuntamente este incentivo extra para a aquisição de imóveis devolutos municipais, que é a possibilidade, à partida, de se fazer alojamento turístico – mais rentável que a habitação tradicional.

“Com este *boom* é por demais. Claro que ajudou a questão da crise, a questão da lei das rendas e ajudou também a própria Câmara vender o seu património municipal. Deixar de

recuperar para vender e com esse projeto do *Reabilita Primeiro e Paga Depois*, deu azo a que houvesse gente que comprou um prédio, dois prédios, três prédios, diz a Câmara que era para habitação, mas nunca ninguém fiscalizou se era ou não era. De repente, tens os prédios municipais com alojamento local, já dos privados.” (Lurdes, presidente da APPA, entrevista nº2)

“E nós tínhamos um grupo de amigos que estava interessado em fazer isso, e fomos a um dos leilões... Também foi super dececionante... Porque apanhámos, já nessa altura, há dois anos, muitos franceses, angolanos também... (não era tanto chineses...), mas muitos investidores estrangeiros...” “E aquilo passou de um preço base de cento e tal mil euros para oitocentos e tal mil euros...! E depois aquilo ainda ia precisar de obra! E já na altura, a câmara tinha a ficha técnica de cada um dos imóveis e todas tinham no final a referência de que aquilo já tinha previamente autorização para alojamento local...! Quer dizer que já tinham a possibilidade de ser para alojamento local, estava prevista a utilização como alojamento local...” “E os preços... pronto... começou a loucura do investimento estrangeiro, do alojamento local – porque não é só o alojamento local, é o investimento estrangeiro que é apoiado...” “É uma vergonha perceberes que quem tem alojamento local está a recuperar património que lhes é doado... para fazer negócio!” (Margarida, entrevista nº13)

De facto, na área delimitada para este estudo, verifica-se este cenário, uma vez que há pelo menos quatro edifícios que foram comprados através do programa *Reabilita Primeiro, Paga Depois* (informações verificadas no site da CML, 2017) e que agora se compõem maioritariamente por apartamentos que se destinam exclusivamente a alojamento turístico.

Em suma, o que podemos inferir nesta parte da análise é que a estrutura de propriedade em Alfama se alterou muito num curto período de tempo e que tudo leva a crer que a compra de imóveis aparece, em última análise, associada ao turismo – que é a razão pela qual se faz a especulação imobiliária ou se incentiva a reabilitação, como é o caso dos edifícios municipais alienados a privados. Os investidores finais são os que fazem alojamento turístico e os “intermediários” são os que promovem a especulação imobiliária, que existe devido à procura dos primeiros, numa lógica complementar.

5.1.3 Reabilitação do edificado

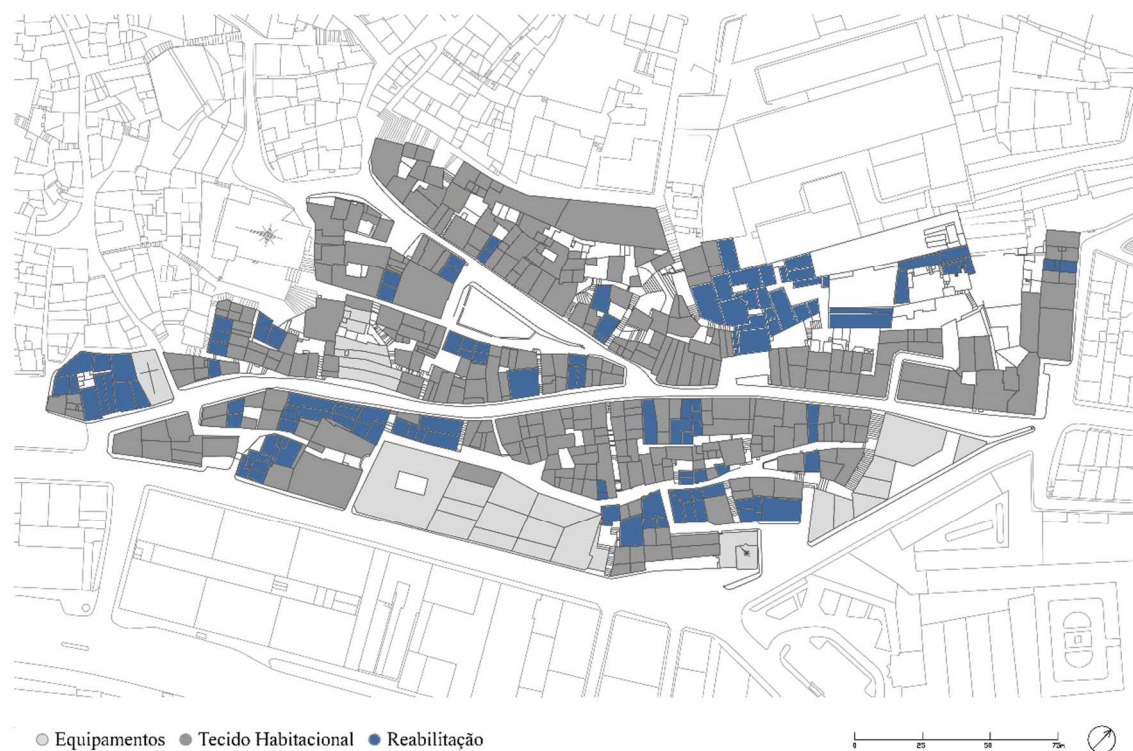
No caso de Alfama, um bairro histórico desinvestido, a reabilitação do edificado será a maior expressão do investimento de capital – embora, como vimos, haja também casos

em que o investimento é feito por razões meramente especulativas e não se traduz, necessariamente, em transformações imediatas no tecido urbano. De qualquer forma, neste ponto da análise iremos abordar, sumariamente, a questão da reabilitação do edificado habitacional em Alfama, assinalando-a num mapa da área de estudo. Depois, com recurso às entrevistas, iremos mostrar que esta onda de reabilitação está relacionada com a proliferação de alojamentos turísticos no bairro.

Quanto à reabilitação do edificado, percebemos, por observação direta, que tem sido muito frequente e que, por isso, há cada vez menos edifícios degradados no bairro.

Assim, tal como no ponto anterior, propusemo-nos desenhar um mapa em que essa informação pudesse ser esquematizada. Mais uma vez com recurso a informações cedidas por moradores e comerciantes, e por observação direta, obtivemos indicações acerca dos edifícios e frações que haviam tido obras de reabilitação nos últimos dois anos, na área de estudo.

Figura 10 – Reabilitação do edificado na área de estudo entre 2015 e 2017



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Na Figura 10, acima, estão marcados, a azul, todos os edifícios da área de estudo que tiveram obras de reabilitação notáveis nos últimos anos. Destes, há os que sofreram obras claramente profundas e os que foram alvo de obras mais ligeiras. Estão também marcados

aqueles em que a obra de reabilitação não foi feita na totalidade do edifício, mas apenas em algumas frações, e aqueles que estão, agora, em processo de reabilitação.

Relativamente aos propósitos da reabilitação do edificado, verificámos que a maioria dos entrevistados a relacionou ao alojamento turístico (ver alguns exemplos abaixo).

Esta constatação mostra como o investimento e a reabilitação do edificado habitacional estão relacionados com o turismo.

“Muita reabilitação foi feita com a onda do alojamento local, desenvolvimento para o bairro.”
(Rosa, proprietária de apartamentos turísticos, entrevista nº4)

“**Fazer obras para quê?** Para que é que há-de ser?! **Para quê?** Então agora... há vizinhanças aí doutras línguas... então não é?!” (Melo, entrevista nº3)

“As obras são assim feitas! Tens os prédios a cair e depois de repente fazem as obras e enfim... tudo para turistas!” (Maria José, entrevista nº8)

“O senhorio que comprou, fez obras no prédio todo [para alojamento turístico]. Está tudo com coisas novas, tudo, tudo, tudo.” (Taborda, entrevista nº12)

“E este de aqui, que estava todo ocupado, é que foi feito inteiro e já não são vizinhos... é tudo para turistas.” (Clara, entrevista nº15)

Na área de estudo intensivo, estas obras de reabilitação relacionadas com o alojamento turístico verificaram-se em diversas situações. Há situações em que as obras foram feitas em edifícios devolutos, como, por exemplo, os quatro casos referentes ao programa municipal *Reabilita Primeiro, Paga Depois* e, por outro lado, há situações em que as obras de reabilitação foram feitas em frações ou edifícios que serviam para arrendamento de longa duração e que passaram a servir para alojamento turístico. De resto, estas averiguações já haviam sido verificadas por Tomás Cruz (2016), que, no seu estudo, conclui que o alojamento local exerce uma forte influência na reabilitação do edificado.

5.1.4 Conclusão

O tecido habitacional de Alfama tem vindo a sofrer transformações a vários níveis. Verifica-se a transformação de habitação em uso exclusivamente turístico, mudanças, por vezes sucessivas, dos proprietários dos imóveis e a reabilitação de parte do edificado. Estes três elementos estão muitas vezes interligados, como vimos nos pontos anteriores e como se pode verificar na Figura 11, que põe os três mapas em evidência.

Figura 11 – Comparação dos mapas I



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Embora ajudem a retratar o processo, os mapas apresentados não são suficientes, por si só, para descrever a transformação do tecido habitacional de Alfama em toda a sua dimensão¹¹, uma vez que se referem a um arco temporal específico (2015-2016 no caso dos alojamentos turísticos e 2015-2017 nos outros dois casos) e existem informações que não puderam ser espelhadas neste levantamento por não encaixarem no arco temporal referido. Há, por exemplo, pelo menos três casos nesta área de edifícios que mudaram de proprietário, que estão em obra de reabilitação e que, através de consulta ao RNAL, se sabe que vão ser alojamento turístico, mas que na prática ainda não o são, e por isso não se encontram marcados no mapa correspondente. Há, também, vários casos de edifícios ou frações que já tinham mudado de proprietário antes de 2015 que são agora alojamento turístico, e por isso não estão marcados no mapa referente à mudança de proprietários do tecido habitacional.

Outro dado que os mapas não mostram tem a ver com a ordem pela qual estas transformações acontecem. Há casos em que os imóveis são comprados, depois

¹¹ Esta limitação está explicada mais detalhadamente no ponto 4.2 *Mapeamentos* no capítulo *Metodologia*.

reabilitados, e por fim transformados em acomodação turística; casos em que os imóveis são primeiro reabilitados pelos antigos proprietários, depois vendidos e depois transformados em alojamento turístico; casos de imóveis que mudaram de proprietário várias vezes, mantendo, na mesma, a prática do aluguer turístico; e, até, casos em que o imóvel já era usado para alojamento turístico e só depois é comprado e sofre obras de reabilitação. Verificámos, também, casos em que edifícios foram simplesmente comprados e permanecem vazios, provavelmente a especular, sem qualquer obra de reabilitação; casos semelhantes, mas em que há obra de reabilitação; e, ainda, embora mais raros, simples casos em que os antigos proprietários decidem deixar de fazer arrendamento de longa duração e passam a fazer arrendamento turístico, de curta duração, não se verificando nem mudança de proprietário nem obras de reabilitação no edificado.

Na área de estudo intensivo encontrámos apenas um caso de compra de casa para habitação própria, que, não obstante, foi comprada juntamente com o resto do prédio e passou a ter três alojamentos turísticos em funcionamento. Este dado é revelador no sentido em que mostra, de forma bastante clara, que o tecido habitacional de Alfama tem servido maioritariamente propósitos de investimento.

Em suma, o que se torna claro é que as transformações no tecido habitacional de Alfama são bastante evidentes. Num contexto em que a habitação perde a sua função primordial, dando lugar à proliferação de alojamentos turísticos, torna-se importante perceber de que forma é que a população residente no bairro vive estas transformações. Assim, no próximo ponto iremos debruçar-nos sobre as transformações sociais causadas por estas mudanças no tecido habitacional de Alfama.

5.2 Transformações no tecido social de Alfama

Neste subcapítulo iremos analisar como é que a proliferação de alojamentos turísticos, bem como as mudanças que lhe estão associadas, transforma o quotidiano dos residentes de Alfama. A análise terá por base os temas que mais ressaltaram das entrevistas, considerando, ao mesmo tempo, os pressupostos teóricos acerca dos impactos causados pelo processo de gentrificação turística. Assim, em primeiro lugar abordaremos a relação entre a reabilitação do edificado e as condições de habitabilidade dos residentes do bairro, e, em segundo lugar, trataremos a questão do desalojamento: direto, por exclusão e indireto, que verificámos, através das entrevistas, serem uma realidade em Alfama.

5.2.1 Reabilitação seletiva

Neste contexto, interessou-nos perceber como é que esta recente fase de reabilitação do edificado em Alfama transforma a vida dos residentes do bairro. Ou seja, procurámos saber se haveria melhorias nas condições de habitabilidade dos residentes bem como verificar outros fatores que, neste contexto, pudessem estar associados à reabilitação do edificado.

Como já verificámos no ponto anterior, parte do edificado do bairro tem sido recuperado devido ao investimento no alojamento turístico. No entanto, falta-nos mencionar o que iremos demonstrar a seguir, e que nos parece pertinente neste estudo: que esta fase de reabilitação do tecido habitacional, em vez de beneficiar os residentes do bairro, parece ter consequências nulas ou até negativas para o seu bem-estar.

Nenhum residente entrevistado viu melhorias nas condições de habitabilidade da sua casa, devido a esta recente fase de reabilitação, e nenhum entrevistado mencionou casos em que outros residentes pudessem ter sido por ela beneficiados. Pelo contrário, os depoimentos dos residentes apontam para duas consequências negativas: piores condições de habitabilidade e desalojamento.

A reabilitação do edificado habitacional em Alfama, quando associada ao alojamento turístico, faz-se de uma forma seletiva, em que os habitantes permanentes não usufruem das obras de melhoramento. Ou seja, há casos de edifícios compostos maioritariamente por apartamentos turísticos em que houve obras de reabilitação apenas nas frações destinadas ao aluguer de curta duração, excluindo as frações onde vivem residentes. As declarações do Taborda, que reside num prédio com 7 apartamentos turísticos, remetem para esta situação:

“O primeiro dizia-me assim: "Sr. Taborda, faça da casa o que quiser, desde que não a deite abaixo – mas dentro da casa faça o que quiser!". Também não gastou um tostão comigo... Nenhum senhorio gastou um tostão comigo – há 50 anos que ali moro! (...) A última que fiz, gastei 5000€ – pintar a casa toda, instalação nova toda, toda, canalização onde precisava... Na minha casa está tudo novo e não há senhorio nenhum que gastasse lá um tostão.” “O senhorio que comprou, fez obras no prédio todo. Está tudo com coisas novas, tudo, tudo, tudo.” “Menos a minha e a da vizinha. Mas a minha está boa, está nova! Mas é à minha conta! A lá de cima não sei como está e como não está...” (Taborda, entrevista nº12)

Verificámos, também, a existência de situações em que houve degradação das condições de habitabilidade devido a danos provocados pelas obras efetuadas no resto do edifício. As declarações do Júlio, que reside com os pais num prédio composto por alojamentos turísticos, mostram esta situação:

“As obras sempre foi o meu pai que fez! Isto já há... quê? Já passado uns três ou quatro senhorios! Que já passaram, que já compraram e venderam aquilo!” “Já o último é que, depois de ter comprado, fez obras nalgumas casas, mas não naquelas que ainda estavam arrendadas. E neste caso, o prédio está todo arranjado menos a casa do meu pai.” “Agora, é que eles andaram lá e estragaram aquilo tudo. (...) E, entretanto, eles foram para lá com as obras no prédio e meteram água para baixo e ficou tudo por arranjar! Disseram que iam arranjar... Tiraram as vigas e aquilo ficou por arranjar... Passaram aquilo para outro senhorio e pronto, são as tais palhaçadas! Ficámos à espera a acreditar que faziam as obras...” (Júlio, entrevista nº6)

Por último, verificámos existirem casos em que a reabilitação do edificado aparece diretamente implicada no desalojamento direto dos moradores. Ou seja, situações em que os inquilinos são intimados a abandonar a casa onde vivem, para que se possa proceder à reabilitação do imóvel e, depois, promovê-lo como alojamento turístico, com um arrendamento mais rentável que a habitação permanente. As declarações da Catarina e da Maria José, que tiveram de abandonar as suas casas (que são agora alojamento turístico), remetem para este fenómeno:

“E ali também fiz obras, o meu marido: pintou, o teto tinha uma barriga de humidade, ele fez um teto falso. O chão estava muito feio... A senhoria não fez obras à casa. Para ficar lá, pus o chão, o teto falso, pinte e fiquei ali.” “É que as casas eram muito antigas, com canos velhos por fora, eletricidade por fora. E ele começou a fazer obras nos que estavam vazios. Mas tinha que ir até abaixo. E foi. Fez isso.” “Ainda a única no prédio que não tinha tido obras, era a minha. E eu pedi, mas ele disse que não fazia obras porque no fim do ano acabava o contrato e ele não renovava.” ““Antes não tinha dinheiro para fazer obras, agora já teve, para o turismo.” (Catarina, entrevista nº1)

“Tens inundações, tens humidades, tens isto, tens aquilo... A minha andava a falar que tinha de mudar os tetos, mas que eu tinha de sair de casa... E que isto e que aquilo... (...) E coisas assim! Ela não queria era fazer! Mas eu também ia mantendo. Eu ia pintando a casa. E ia arranjando aquilo ali.” ““É só para dizer que não te vou renovar o contrato...” A mim caiu-me tudo! Foi num domingo, eu ia trabalhar... caiu-me tudo! Fiquei sem ar...”

“E agora a minha casa está a ser arranjada, que ela bem precisava, para ser alugada a turistas...” (Maria José, entrevista nº8)

Apurámos, assim, duas consequências negativas: o agravamento das condições de habitabilidade dos residentes, nos casos em que as obras de reabilitação, para transformar habitação corrente em alojamento turístico, provocam danos nas casas envolventes; e o desalojamento direto, que iremos aprofundar no ponto seguinte, mas que neste contexto nos demonstra que a reabilitação do edificado pode implicar a expulsão dos inquilinos.

5.2.2 Desalojamento de moradores

Como foi referido no *Enquadramento Teórico*, em qualquer processo de gentrificação pressupõe-se que haja substituição de moradores: os de classe mais baixa saem para dar lugar aos de classe mais alta. No caso da gentrificação turística, esta substituição pode ser descrita como a saída de residentes permanentes que vêm dar lugar a habitantes de curta duração – os turistas. De qualquer modo, em todos os casos de gentrificação sabe-se que ocorre o desalojamento, tanto no que se refere à forma como os moradores mais vulneráveis são expulsos, afastados ou impelidos a sair do bairro onde residiam, como também em termos do risco ou da pressão que possa existir para que esses moradores abandonem o seu local de residência.

Depois de uma primeira análise às entrevistas que fizemos, verificámos que todos os entrevistados mencionaram haver pressão, risco de desalojamento e desalojamento em Alfama. Esta constatação tornou evidente que, para efeitos do estudo que nos propusemos fazer, e por verificarmos ser um tema transversal a todas as entrevistas, faria sentido centrar esta parte da análise nos conceitos de desalojamento, que aparecem descritos na literatura sobre gentrificação. Deste modo, separámos este subcapítulo em três pontos: o desalojamento direto, o desalojamento por exclusão e o desalojamento indireto.

5.2.2.1 Desalojamento direto

O desalojamento direto refere-se à expulsão de moradores da casa que habitam e está diretamente relacionado com condições afetas à própria habitação. A título de exemplo, o desalojamento direto pode acontecer quando o senhorio decide aumentar abruptamente o valor da renda, que o inquilino poderá não conseguir pagar; ou quando este se recuse a fazer obras urgentes na casa arrendada, que sejam motivo para a saída dos arrendatários.

Todos os entrevistados mencionaram casos de desalojamento direto em Alfama. Quatro dos residentes entrevistados declararam estar em risco de desalojamento direto iminente e três afirmaram ter passado, recentemente, por um processo de desalojamento direto.

Para além destes casos concretos, através das entrevistas obtivemos várias declarações que referem o problema do desalojamento direto como uma situação que tem feito parte do quotidiano do bairro:

“São sempre sensações, mas dá para perceber que as pessoas estão a ser postas na rua – por conversa de café, por pessoas com quem está a acontecer o mesmo, que a maior parte não tem contrato e é uma situação mais delicada... (...) O Luís também foi despejado – é assim que se faz. A Juliana também, aconteceu-lhe o mesmo... Uma data de pessoas que conheço que dizem que é assim, que também estão a ser despejadas.” (José, entrevista nº4)

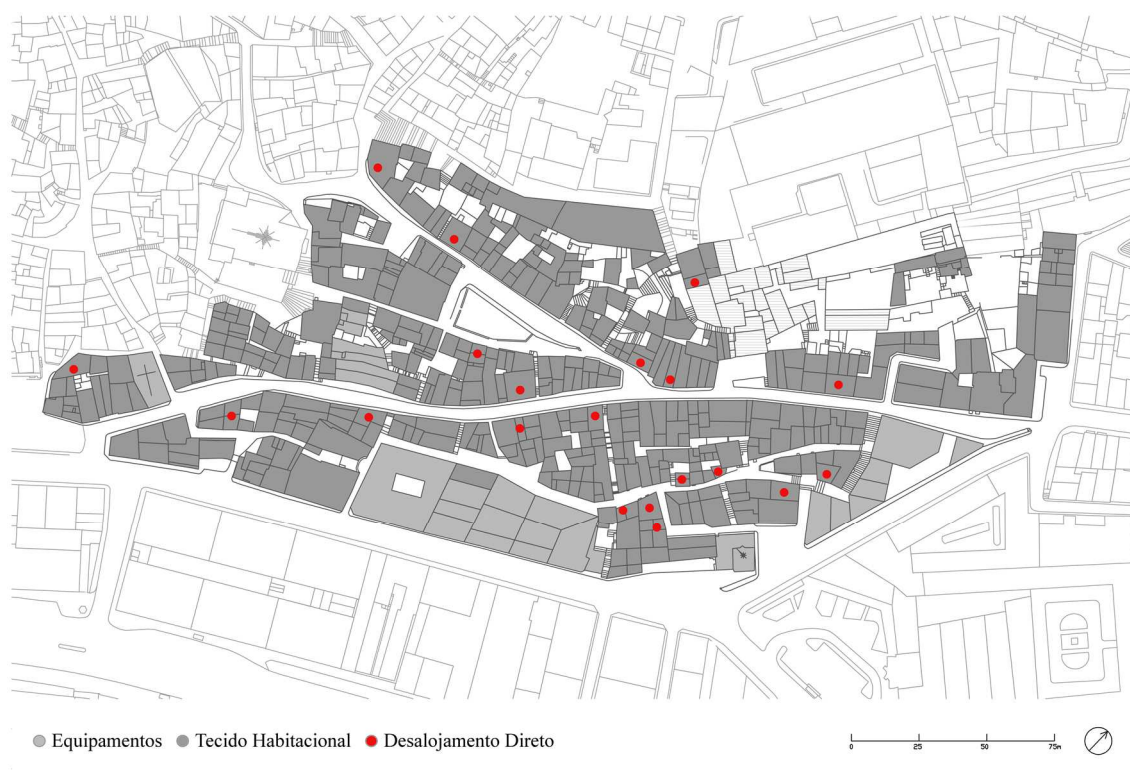
“Mas assim: neste ano fui eu, foi a Arlinda... (só para teres uma noção aqui neste espacinho pequenininho). Eu, a Arlinda, a Catarina, o Sr. Zé do gato, o outro Zé... Só este ano!” (Maria José, entrevista nº8)

“Ou seja, pelas formas legais, está a haver muitos despejos. E a gente vai ouvindo as pessoas queixarem-se e vai vendo as pessoas a sair... E, depois, por forma de pressão vária: por algum pagamento que se faça aos inquilinos; por ameaças até... E, portanto, toda a gente com quem falas, toda a gente que vive aqui ou toda a gente que tenha negócios aqui em Alfama, consegue referir alguém que está nessa situação, que está com esse problema: que está a sair de casa de alguma forma, por algum motivo desses. Porque a casa vai ser para airbnb, porque a casa vai ser para turismo...” (Filipe, entrevista nº10)

“Há mais casos assim nesta zona?” “Inúmeros... inúmeros, inúmeros...inúmeros! Gente nova, gente mais velha, pessoas portuguesas, pessoas estrangeiras, que querem morar em Alfama, fazer vida aqui, porque sabem que esta é uma boa zona...e de repente estou a ver desaparecer tudo! (...) Porque já foram todas expulsas.” (Eurico, entrevista nº13)

Embora seja muito difícil quantificar o número de desalojamentos diretos, por ser um fenómeno silencioso, como já vimos na *Metodologia*, pudemos identificar vários casos na área de estudo intensivo, que assinalámos no mapa da área (Figura 12). Entre 2015 e 2017, nesta área, tivemos conhecimento de 27 casos de desalojamento direto, num total de 36 pessoas.

Figura 12 – Edifícios onde se verificaram casos de desalojamento direto na área de estudo intensivo 2015-2017



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

Assim, neste ponto da análise, iremos, em primeiro lugar, ver como é que o desalojamento direto acontece, e, em segundo lugar, analisar porque é que acontece, recorrendo aos casos concretos dos entrevistados e a observações que estes tenham feito relativamente a este assunto.

Antes de mais, parece-nos importante referir que, tendo em conta os testemunhos dos participantes, o desalojamento direto afeta tanto os moradores mais antigos do bairro como os mais recentes. Aqui, a diferença parece residir no grau de violência causado pelo processo. Aparentemente, quanto mais tempo uma pessoa tiver morado no bairro ou quanto mais idosa for a pessoa em situação de desalojamento direto, maior será o seu descontentamento em relação à imposição de abandonar a casa que habita.

Quanto à maneira como o desalojamento direto acontece em Alfama, pudemos distinguir várias formas, das quais, a mais comum parece ser a não renovação do contrato de arrendamento (que, devido ao NRAU 2012, pode ser renovado, no máximo, de dois em dois anos). Depois há também casos de desalojamento por aumento incomportável de renda; por indemnizações dadas aos inquilinos; por pressão psicológica de vários tipos, como ameaças ou manipulação; por recusa, por parte dos proprietários, em fazer obras de manutenção urgentes nas casas arrendadas; ou, ainda, por pressão devido a inexistência

de contrato de arrendamento formal. Verificámos que estes fatores não são mutuamente excludentes e que, pelo que pudemos constatar nas entrevistas, é até comum haver a combinação de dois ou mais destes fatores. A título de exemplo, temos os casos da Catarina que, sabendo que o seu contrato não ia ser renovado, aceitou uma pequena indemnização do proprietário para sair mais cedo da casa que habitava, e da Margarida que se sente impelida a sair porque o proprietário se recusa a fazer obras de manutenção na casa e se sente psicologicamente pressionada:

“Foi em fevereiro. Disse-me: "olhe, o contrato vai acabar agora em janeiro". Eu fui ver ao contrato e era renovável... Mas em dezembro ele podia ter enviado uma carta a dizer que não renovava e eu ia para a rua com uma mão à frente e outra atrás. Mas eu disse-lhe, em vez de esperar até dezembro para sair, que aceitava 2000€ para sair já no mês seguinte.” (Catarina, entrevista nº1)

“Porque eu e o Paulo até temos pensado em sair desta casa... porque somos pressionados... porque começámos a ver que o senhorio nunca vai fazer grande coisa...porque gostávamos de ter mais condições...” “Na altura quase nos convidou a sair porque disse: "eu não faço a obra com vocês aqui e também não vou pagar sítio nenhum para ficarem, portanto, se quiserem penso a obra, mas desenrasquem-se!"” “Quando voltámos, quando nos anunciaram que a obra estava terminada, percebemos que a canalização só mudou mesmo onde rebentou; os móveis da cozinha só mudaram mesmo aqueles que estavam completamente podres; não mudaram nada na casa de banho... fizeram uma pintura daquelas mesmo *make-up* na casa, em que a parede da sala já está toda estalada... e isto foi em julho! Se tu fores lá agora já tem tudo estalado... nitidamente continua ali a haver canalização podre! Tu sentes os cheiros da casa... Não resolveram o problema. E nós temos de sair... Eu acho que isto é um bocado um convite a sair, não é?” (Margarida, entrevista nº14)

Quanto às outras formas de desalojamento direto que já referimos acima, escolhemos algumas declarações que ajudam a ilustrar o fenómeno:

“E o nosso caso é curioso, que deste ainda não tinha ouvido falar de nenhum: mesmo tendo contrato, a senhoria – através de uma chamada telefónica, nem sequer foi uma carta nem um e-mail... Aliás, foi o filho da senhoria que ligou! A dizer que tínhamos até 31 de outubro para sair porque tinham que fazer obras. Sem nenhuma justificação que valha...” “Portanto, há aqui uma tentativa de nos pôr fora sem indemnizar. Com ameaças, o que já aconteceu! **Como?** Mal este processo começou nós dissemos "desculpe, mas as coisas não são assim tão simples" e ela disse "ai vão sair, vão! Ou saem a bem ou saem a mal...!".

Eu não sei o que quer dizer, mas é claramente uma ameaça... E é complicado!” (José, entrevista nº4)

“Agora é contrato de um ano, contrato de dois anos e depois acaba. E quando acaba, acaba! Ou então pedem-te mais e depois tu não tens posses para pagar... E das duas uma, ou um gajo depois tem para pagar e diz: tenho para pagar!” ou então diz que não tem e tem de sair. Isso está...está a acontecer muito aí!” (Júlio, entrevista nº6)

“Ela também passou por isso e olhe, eu até desconhecia que a senhora que vivia por cima, a Hélia, que eu há uns dias a vi e perguntei: "Então?" "Então...! Eu agora já não moro cá, o senhorio deu-me umas migalhitas e mandou-me embora!” “Mas há senhorios... Olha, aqui há uma que o senhorio lhe deu 10.000 para ela se ir embora! E foi para o alojamento local... Já dói! Ela era reformada...” (Maria, entrevista nº14)

Para além da forma como o desalojamento direto acontece, importa perceber porque é que acontece. Segundo os entrevistados, as situações de desalojamento direto têm vindo a ser uma realidade em Alfama e, recorrendo à análise das entrevistas, pudemos identificar duas razões principais para que tal aconteça: uma é a vontade, por parte dos proprietários, em vender os prédios vazios, pelo que procedem ao despejo dos inquilinos; e a outra é a transformação de alojamento permanente em alojamento de curta-duração, para turismo. Em concordância, os desalojamentos têm sido efetuados por pressão de dois tipos de atores: antigos proprietários e investidores imobiliários/turísticos. Estas constatações podem ser verificadas nas declarações abaixo, que também apontam para a pressão turística que se sente no bairro:

“E este prédio já foi vendido 3 vezes, para umas firmas fantasmas... esta última chama-se Trilhos de Charme, negoceia em tapetes de arraiolos e ele, ao princípio, nos primeiros dias, era tudo facilidades: "Esteja descansado, e tal, problemas não há nenhuns..." Já os filhos do antigo proprietário, que faleceu, também andaram aqui de volta de mim: "Esteja descansado, a si não lhe acontece nada, não se preocupe, vamos vender, mas pronto..." **E agora?** E agora, em janeiro, mandaram-me uma carta a dizer que iam pensar se renovavam o contrato de arrendamento, que acaba em maio do ano que vem. E dias antes de maio (eles são obrigados a avisar com um ano de antecedência), mandam-me uma carta a dizer que sim senhora, que não renovavam.” (Melo, entrevista nº3)

“Pelo que eu percebi são senhorios antigos aqui em Alfama que já tinham o prédio há bastante tempo e os outros dois andares também eram pessoas que moravam também já há bastante tempo em Alfama... Só que ao fim de um ano nesse andar o senhorio decidi vender o prédio. E por isso pressionou-nos aos três... Pressionou, convidou, falou,

combinou... para que tivéssemos de sair...” “De qualquer forma eu também só teria, segundo o contrato, mais um ano para lá estar e... E, portanto, acedi a esse pedido dele. Ele, em troca, ofereceu-me um mês de renda e o frigorífico da casa, que ele não precisava para nada.” (Filipe, entrevista nº 10)

“Embora não haja nenhuma prova... A julgar pelo que está a acontecer em Alfama, ou é para alojamento local também – querem-nos despejar para alugar no airbnb ou numa plataforma qualquer e fazer mais dinheiro com isso, mais rentável – ou é para vender o prédio. Das duas uma. Uma há-de ser.” (José, entrevista nº4)

“Não faz sentido de outra forma: não faz sentido pôr fora inquilinos que pagam a renda sempre na hora, para voltar a ter inquilinos no mesmo sistema. Se está a tentar pôr inquilinos fora assim tão rápido e de forma tão incoerente: só pode ser para ganhar dinheiro. Muito mais dinheiro! E isso será com um *short-tem rental*.” (Eurico, entrevista nº10)

“Mas isto tudo para dizer que: como esse espaço está a ser utilizado nessa vertente [de alojamento turístico], nós pensamos: "bem, ele [o senhorio] se calhar já percebeu que isto dá dinheiro...", ou então porque ele tem uma renda muito melhor para estas pessoas que ganham dinheiro com isto assim, ou porque ele próprio está a fazer, como empresa, se calhar quer que a gente saia...” (Margarida, entrevista nº14)

Verificámos, assim, que o desalojamento direto em Alfama tem vindo a ser efetuado tanto por investidores no turismo como por antigos proprietários. Estes procedem à desocupação dos seus imóveis tanto para os vender como para fazer arrendamento mais rentável, que, segundo estes casos, se traduz em aluguer de curta duração para turismo. Verificámos, também, que, para além da não renovação do contrato de arrendamento, que parece ser o método mais comum usado pelos proprietários para desalojar os inquilinos, há pelo menos mais cinco formas de pressão para que ocorra o desalojamento direto em Alfama. Temos os aumentos sucessivos de renda; a degradação da habitação e recusa dos proprietários em proceder a obras de manutenção; pressão psicológica; situações de pressão por inexistência de contrato de arrendamento formal; e desalojamento com recurso a indemnização.

Se compararmos o mapa referente aos desalojamentos com os mapas apresentados no subcapítulo anterior (ver Figura 13) podemos identificar alguns casos em que a relação

entre transformação em alojamento turístico, mudança de proprietário do imóvel e a sua reabilitação é inequívoca.

Figura 13 – Comparação dos mapas II



Fonte: Elaboração própria sobre mapa cedido pela CML

No entanto, e tal como já mencionámos na *Metodologia* e na conclusão do subcapítulo anterior, estes mapas não permitem saber a ordem pela qual as transformações ocorrem nem mostram as transformações ocorridas antes de 2015.

Assim, em relação aos 27 desalojamentos diretos identificados nesta área de estudo intensivo, importa salientar que há casos em que o desalojamento é efetuado por antigos proprietários que pretendem vender os seus imóveis vazios ou transformá-los em alojamento turístico, pelo que não aparecem marcados nos mapas correspondentes (alojamentos turísticos e mudança de proprietários). Importa, também, referir que não encontrámos nenhum caso em que o desalojamento de inquilinos tenha, depois, resultado na chegada de novos residentes. Ou seja, todos os casos de desalojamento direto que detetámos na área de estudo intensivo deram (ou irão dar) lugar a alojamento turístico ou ainda se encontram vazios (há três casos em que os inquilinos foram impelidos a sair em 2015 para o antigo proprietário vender os imóveis vazios, os quais, em finais de 2017, se encontram ainda vazios).

Como conclusão deste ponto, podemos afirmar que o problema do desalojamento direto, que parece ser comum visto que todos os entrevistados abordaram este tema e que houve pelo menos 27 casos na área de estudo intensivo, é claramente consequência do processo de transformação urbana que tem vindo a ocorrer em Alfama, e que, por sua vez, está relacionado com a proliferação de alojamentos turísticos, como já vimos no subcapítulo anterior. Dito de outro modo, tudo leva a crer que o desalojamento direto é consequência da pressão turística e imobiliária que aí existe.

5.2.2.2 Desalojamento por exclusão

A par do desalojamento direto, verificámos, através das entrevistas, que o desalojamento por exclusão também é uma realidade em Alfama. Como já mencionámos no *Enquadramento teórico*, o desalojamento por exclusão refere-se à impossibilidade de encontrar casa, a preços acessíveis e em condições mínimas de habitabilidade, na área onde o processo de gentrificação se desenrola. Neste sentido, esta parte da análise centra-se, em primeiro lugar, nas declarações dos entrevistados que remetem para este tipo de desalojamento e, como complemento, numa breve pesquisa que fizemos, com o propósito de verificar se de facto há, ou não, falta de oferta de casas para arrendar na área de estudo.

Todos os entrevistados, incluindo os interlocutores relevantes (que não residem em Alfama), fizeram referência ao desalojamento por exclusão. Há os que o mencionaram por não terem possibilidades para pagar as elevadas rendas que dizem praticar-se agora em Alfama; há os que disseram não ser, de todo, possível encontrar uma casa que se adeque à tipologia que necessitam; há os que o referem por não encontrarem casas com as mínimas condições de habitabilidade; e há, ainda, quem se refira ao desalojamento por exclusão como um problema que afeta principalmente os jovens do bairro “porque os senhorios não lhes alugam as casas” (Mário, entrevista nº5).

Assim, antes de analisarmos em maior detalhe as declarações dos entrevistados iremos reportar-nos a uma breve pesquisa que fizemos no site *idealista.pt*, que é uma plataforma que agrega anúncios de casas para arrendar providas de outros *sites*. A vantagem desta plataforma é que, para além de ser bastante completa por juntar vários anúncios de *sites* diferentes, também permite delinear, num mapa, a área em que nos interessa procurar casa. Delimitámos, assim, a área de Alfama e a área de estudo intensivo, com o propósito de recolher dados referentes ao número e tipologia das casas que existem para arrendar, e ao valor da renda pedida pelas mesmas. Esta recolha de dados foi feita três vezes, em

momentos distintos: a primeira recolha foi feita na última semana de fevereiro, a segunda a meio de março, e a terceira no início de abril de 2017.

Como se pode ver na Tabela 5, a oferta de casas para arrendar na área de estudo parece ser muito reduzida e com preços bastante elevados, quando comparados com o valor do salário mínimo e remuneração base média praticados em Portugal, respetivamente 557€ (Pordata, 2017b) e 913,9€ (Pordata, 2017a). Para além do elevado preço das rendas, os dados recolhidos também indicam que a oferta é muito pouco diversificada no que diz respeito à tipologia dos imóveis, sendo que não encontrámos nenhuma casa anunciada com mais de dois quartos.

Tabela 5 – Casas para arrendar na área de estudo em 2017

	20 a 27 de fevereiro		16 a 22 de março		1 a 7 de abril	
Número, Tipologia e Preço	2	T1 – 550€ T2 – 1300€	3	T0 – 600€	3	T0 – 600€*
				T1 – 600€		T1 – 850€
				T1 – 1100€		T2 – 1300€*

Fonte: Idealista.pt *Anúncio repetido

Esta breve pesquisa dá-nos uma ideia acerca da oferta de casas para arrendar em Alfama: há poucas e, talvez por isso, a preços muito elevados. Assim, neste contexto, podemos entender melhor as declarações dos entrevistados que remetem para o problema do desalojamento por exclusão.

Segundo os entrevistados, que já vimos no ponto anterior sentirem a pressão imobiliária e turística, o facto de haver falta de casas para arrendar, que vão de encontro às suas necessidades, faz com que essa mesma pressão aumente, por saberem que não poderão continuar a viver no bairro de Alfama, caso percam a casa que habitam de momento. Este fator verificou-se no caso da Catarina, que já teve de abandonar o bairro onde nasceu e viveu durante 60 anos:

“Mas eu saí por causa disso, porque eu não saía daqui. Eu não saía! Fui criada aqui, nasci aqui, queria morrer aqui. Mas com isto assim... [a voz fraqueja, fica com os olhos cheios de lágrimas que se esforça por aguentar] Tive de aproveitar e fui. Tá-me a custar é o ambiente. Ali [no alto de São João] é um dormitório. Se tivesse encontrado casa aqui, ficava.” “Mesmo aqui na Rua dos Remédios está tudo para turismo! E eles fazem isso –

os senhorios têm a faca e o queijo na mão. E agora é muito difícil arranjar casa...”
(Catarina, entrevista nº1)

De forma análoga, este cenário afeta os jovens do bairro que gostariam de sair de casa dos pais e continuar a viver no bairro, mas não conseguem por não terem possibilidades para pagar as elevadas rendas que se pedem pelas casas:

“Eu chamo-me Sara, vivo com a minha mãe, na casa da minha mãe. Não tenho quarto... e não consigo sair de casa porque não consigo alugar uma casa em Alfama. Não há casas para alugar! Eu trabalho, estou efetiva, mas não consigo sair! Quer dizer, eu consigo sair, tenho é de sair do meu bairro! Não consigo morar dentro do meu bairro. Porque as rendas são enormes!” (Debate APPA)

O desalojamento por exclusão afeta não só os moradores mais antigos do bairro como os mais recentes (que poderão ter sido os elementos gentrificadores num primeiro momento), embora de um modo um pouco diferente visto que a ligação ao bairro poderá não ser tão forte. Nestes casos, o valor elevado das rendas pedidas também é o principal fator de pressão, que se traduz no desalojamento por exclusão. As declarações do José, do Eurico, e do Filipe mostram esta situação:

“E neste momento já não dá para escolher Alfama para viver, porque já não há onde viver. As poucas casas que há... São caríssimas!” “O m2 de repente deu um salto gigante. Acho que não vou conseguir encontrar tão cedo uma casa ao preço que pago ali, no sítio onde estou... É impossível!” “Portanto, se calhar, quando o meu contrato acabar, daqui a um ano e meio, talvez as coisas já estejam diferentes e eu consiga arranjar outra casa. Nunca será pelo mesmo preço que pago nesta, mas se calhar vou ficar a viver em Alfama, noutro sítio. Se as coisas mudarem. Se não mudarem, vou ter de sair de Alfama também. Que é... Não dá. Pura e simplesmente, não dá.” (José, entrevista nº4)

“Mas fartei-me de procurar, entretanto! Tudo aquilo que se vê é quartos... bem longe desta zona! Casas... só em Odivelas ou na linha de Sintra ou assim. E aqui estão completamente inflacionadas: 850€ um t0...” (Eurico, entrevista nº13)

“Isso há uns tempos não era assim! E eu, tendo passado por três casas em seis anos, na mesma rua, vi isso! Os preços foram aumentando e, neste momento, já não conseguiria encontrar outra casa a um preço parecido ao que estou a pagar aqui.” “Se tivesse de sair desta casa de certeza que ia ter de sair de Alfama. De certeza. Porque não há... Não ia encontrar outra casa pelo mesmo preço. Nem em piores condições, nem mais pequena... Não há! Aliás, todos os dias se fala nisto, porque é uma questão para toda a gente, porque

temos vários vizinhos amigos que têm de sair pelas várias razões que já falámos...”
(Filipe, entrevista nº10)

Para além do elevado valor das rendas, outra preocupação dos moradores que remete para o problema do desalojamento por exclusão é a falta de condições de habitabilidade das casas que estão disponíveis para arrendar em Alfama. Isto é, ou as casas são demasiado caras para a população que vive, e quer viver, no bairro, ou não apresentam condições mínimas de habitabilidade. Por vezes, até se verificam estes dois cenários em simultâneo, como se pode ver pelas declarações da Maria José e da Margarida:

“E pronto, olha: comecei à procura, vi preços, vi casas... horrorosas! Completamente a precisarem de obras e a pedirem 300 e 350€! Há coisas assim esquisitas, sabes? Coisas que tu dizias: "Meu deus! Eu tenho mesmo de me enfiar aqui?!" É que se fosse na reta final, eu tinha de ter ido morar para qualquer lado... Eu já tinha de ter saído daqui. Os preços subiram muito, Ana... subiram muito! E eu para alugar a minha, onde estou agora, foi preciso: uma pessoa conhecida, que é amigo do filho do senhorio, interceder por mim; e, como aquilo estava a precisar de um monte de obras, eu andei ali um mês a gastar do meu!” (Maria José, entrevista nº8)

“Mas enfim... Mas também não me tenho dedicado muito a esta coisa da procura da casa porque houve uma altura que fiz muito e fiquei muito deprimida... [risos] **O que é que encontraste?** Preços super altos! Ou buracos! Com preços muito altos! Nós fomos ver casas em péssimas condições... por exemplo, ali para o Campo das Cebolas fomos ver um t2 por 650€, que também tinha frações muito pequenas e uma era interior, a cozinha e a casa de banho estavam horríveis – estavam a precisar de renovação de loiças e estava mesmo com um ar mal cuidado... e 650€ ainda é imenso dinheiro! Não é? Por uma coisa que está com muito mau aspeto... E estou super preocupada com a forma como as coisas têm estado a acontecer... porque acho que vai ser muito difícil continuar aqui em Alfama por muito mais tempo...” (Margarida, entrevista nº14)

Em relação ao desalojamento por exclusão, verificámos, ainda, a existência de um outro fator preponderante: a falta de vontade, por parte dos proprietários e senhorios, em alugar casas a título permanente – com contrato de arrendamento. Segundo vários entrevistados, esta situação tem-se vindo a tornar recorrente em Alfama e apresenta ligações inequívocas à proliferação de alojamentos turísticos no bairro:

“E é nestes moldes assim: aqui, habitação não há e o que há não presta. É... é muito ridículo... A habitação é diminuta. Mas mesmo assim não há, é tudo para turista.” (Mário, entrevista nº5)

“Eu aqui precisava de uma casa maior... Eu é claro que procurei casas aqui em Alfama, mas tive outros problemas: primeiro é porque tens 5 filhos! Depois é porque o teu marido é preto! E depois é porque as casas são para turistas! E pronto...ponto final. São vários entraves.” “Isto, de um ano para o outro, as rendas subiram aqui 300€! Uma casa que tu conseguias arrendar por 300€, agora pedem-te 600€! – Agora nem te pedem nada, não te querem alugar a ti...! Mas pronto...” (Sílvia, entrevista nº11)

“Agora um casal novo, que queira casar, não arranja aqui uma casa! É tudo para alugar, tudo para alugar, mas a estrangeiros! Qualquer casa que vague aqui, tem logo mais de mil e um para comprar a casa, para alugar a estrangeirada. Agora, um casal português que queira alugar uma casa... Não consegue. Não consegue alugar uma casa aqui!” (Taborda, entrevista nº12)

Ainda neste sentido, verificámos existir outro fator relacionado com a primazia do alojamento turístico. Tanto nas entrevistas como em conversas informais com moradores de Alfama, descobrimos que durante a época baixa há proprietários que procuram inquilinos temporários para suprir a descida na procura turística. Ou seja, há casas que funcionam, durante a época alta, como alojamento turístico de curta-duração, mas que no inverno servem de morada temporária por apenas alguns meses, para quem esteja disposto a nelas habitar por esse período. Estes moradores temporários são frequentemente estrangeiros, trabalhadores ou estudantes, ou famílias que, por não conseguirem arranjar uma alternativa imediata de habitação viável, recorrem a esta oferta temporária. Rosa, José e Filipe abordaram esta questão:

“Já há procura de empresas que vêm cá fazer projetos de 6, 7 meses. São pessoas que não querem ir para um hotel, querem ficar num apartamento... Se calhar no fim de semana recebem familiares... Há mercado para isso. Há os Erasmus também...” (Rosa, proprietária de apartamentos turísticos, entrevista nº4)

“Conheço, por exemplo, o Jorge, o homem do airbnb. Que gere imensos apartamentos... O Jorge, quando procuro casa, diz que me pode arranjar uma casa por 3 meses! No inverno compensa, aos proprietários. **Mas é sempre temporário?** Sim. Obviamente que ninguém vai. A não ser alguém que venha fazer um curso de 3 meses em Lisboa, ninguém quer mudar-se para uma casa durante 3 meses, não é?” (José, entrevista nº4)

“Bom, o airbnb, como eu também sei, pela minha experiência, funciona muito bem no verão porque há muitos turistas, mas depois no inverno há demasiada oferta para tão pouca procura. Ou tão pouca... ou para a procura que há. E, portanto, há muitas casas no airbnb que ficam vazias durante o período do inverno. E então há muita gente que tenta

alugar, durante esse período, a uma pessoa que fica... Que pode ficar um mês ou dois ou três, consoante as suas necessidades profissionais ou de estudo, ou o que seja. E é o caso na casa de cima, onde estão agora uns jovens estrangeiros que estão cá para estudar, durante uns meses, talvez pensem em ficar ou não..., mas também não sabem bem se têm direito a ficar na casa ou não porque não têm nenhuma espécie de contrato... São como que um airbnb mais barato porque é para um maior período.” (Filipe, entrevista nº10)

Em forma de conclusão, podemos afirmar que em Alfama o desalojamento por exclusão é uma realidade que aparece relacionada com quatro fatores. Estes são a diminuta oferta de casas para arrendar, as elevadas rendas pedidas por essas mesmas casas (tendo em conta a tipologia e os rendimentos da população), a falta de condições de habitabilidade destas casas e, ainda, o desinteresse, por parte dos proprietários, em fazer arrendamento permanente em detrimento do alojamento temporário.

O desalojamento por exclusão, em Alfama, afeta, em primeiro lugar, aqueles que estiveram, ou estão, em processo de desalojamento direto, visto que se traduz na impossibilidade de continuarem a viver no bairro, numa qualquer outra casa. Em segundo lugar, afeta aqueles que, por motivos intrínsecos, gostariam de arranjar habitação própria – como o caso da Sara, que vimos acima não ter possibilidades para sair de casa da mãe e continuar a viver no bairro, ou o caso do Júlio, que, por se ter divorciado aos 40 anos teve de voltar para casa dos pais:

“Eu agora estou lá com os meus pais. Por causa da velhice acabei por ir para casa dos pais! [risos] A outra que eu tenho é onde está a mãe da minha filha e a minha filha...”
(Júlio, entrevista nº6)

Por último, o desalojamento por exclusão parece afetar, de forma geral, uma parte substancial dos moradores de Alfama que, por saberem haver pressão imobiliária e turística, se sentem de certa forma encurralados na casa que habitam de momento, e incertos sobre o futuro, que poderá não ter lugar no bairro por não haver casas disponíveis para arrendar, a preços acessíveis. O testemunho do Pedro remete para esta pressão:

“Esta é a maior pressão que eu sinto. Como se fosse uma espada em cima da cabeça, não é? E se deixar de ter rendimento suficiente para a casa, já considereí várias vezes...tenho que ir viver com outra pessoa noutra sítio, partilhar uma casa, ou arranjar um quarto...de outra maneira...” “E nesse sentido, às vezes sinto que me estão a mandar embora daqui, ou seja, não seria suposto eu viver aqui. “Então, se não tens muito dinheiro: vai-te embora!” Não é? “Vai viver para outro sítio, para fora de Lisboa, ou para uma casa mais

barata, ou partilha uma casa com outra pessoa...!” **E não pões a hipótese de procurar uma casa aqui?** Não. Não teria capacidades económicas para fazer isso.” (Pedro, entrevista nº2)

Estas declarações do Pedro remetem não só para o desalojamento por exclusão como também apontam para outra expressão da pressão que sente: o desalojamento indireto. Quando este entrevistado afirma que “não seria suposto eu viver aqui”, estamos perante um tipo de desalojamento que acontece devido às mudanças na envolvente e na forma como se sente o espaço em que se habita. Ou seja, um desalojamento que provém da pressão causada pelas transformações que têm vindo a ocorrer no bairro onde este entrevistado mora.

Até agora, verificámos que o desalojamento direto e o desalojamento por exclusão são uma realidade em Alfama. Assim, no próximo ponto desta análise, iremos debruçar-nos sobre o desalojamento indireto, que, como vimos no *Enquadramento Teórico*, faz também parte do processo de gentrificação, nomeadamente do processo de gentrificação turística.

5.2.2.3 Desalojamento indireto

Como referimos no capítulo *Enquadramento Teórico*, o desalojamento indireto refere-se ao desalojamento causado pelas transformações operadas ao nível do bairro. A título de exemplo, o desalojamento indireto pode ser causado pela progressiva perda de vizinhos (que poderão ter sofrido o desalojamento direto) e laços de interajuda, pelas mudanças ao nível do comércio, que pode ter implicações no aumento do custo de vida da população, ou por questões relacionadas com a mudança na forma como se habita e sente o lugar, de um modo mais geral. Dito de outro modo, o desalojamento indireto é fruto da “descontextualização” sentida pelos moradores, no seu próprio bairro: embora continuem a habitar o espaço, este mesmo espaço mudou de tal forma que, ao extremo, os seus moradores se sentem desalojados, sem que por isso tenham, obrigatoriamente, saído do lugar.

Em Alfama, e através da análise das entrevistas, verificámos existirem indícios de desalojamento indireto ligados a fatores como o aumento do custo de vida devido às mudanças no comércio ou a transformações no espaço público e na forma como se vive o bairro (ver excertos abaixo). No entanto, dado que um dos objetivos deste estudo é perceber como é que a proliferação dos alojamentos turísticos transforma a vida da

população residente especificamente em relação à habitação, não caberá, aqui, analisar o desalojamento indireto nestes contextos, mas antes analisá-lo tendo por base as declarações dos entrevistados que apresentem ligações inequívocas ao fenómeno do alojamento turístico.

“Mas é verdade! Isso é verdade! Eu ainda há dias fui cortar o cabelo à Susana e ela disse-me assim: "Agora havia de ir comer alguma coisita..., mas comer aonde?" Estes restaurantes aquilo é só modernices! A gente não come aquilo! E não há, e não há! [faz gestos com os dedos a indicar dinheiro] Não há!” (Maria, entrevista nº14)

“E é o tu queres andar na rua e não consegues! Porque nem os guias turísticos têm sensibilidade de dizer para se encostarem para o lado ou... Parecemos uns macacos na jaula e eles vêm ver como é que nós vivemos. Sentimo-nos tipo jardim zoológico. Eu vou na rua com os miúdos, eles querem tirar fotografias! "Oh amigo, lá no teu país não há crianças?!" Na escola dos miúdos, no Beco da Bicha, eles tiveram de pôr um cartaz em inglês a dizer: "No vosso país também há crianças. Não tirem fotografias." Eu não quero que tirem fotografias! Não quero!” (Sílvia, entrevista nº11)

Assim, depois de uma primeira análise às entrevistas, verificámos que, relativamente à proliferação do alojamento turístico em Alfama, existem, pelo menos, 4 fatores que promovem o desalojamento indireto dos moradores. Estes são a perda de vizinhos próximos, que por sua vez são substituídos por turistas; a dificuldade em criar empatia ou comunicar com os habitantes temporários; a quebra de costumes quotidianos devido a imposições criadas pelo alojamento turístico; e a sensação de desapropriação do espaço, que aparece relacionada à sensação de anonimato relativamente aos turistas, aos promotores do alojamento turístico e aos novos proprietários dos edifícios habitacionais.

Antes de mais, será importante mencionar que verificámos substanciais diferenças entre os moradores mais antigos e os moradores mais recentes, no que diz respeito ao desalojamento indireto, relacionado com o alojamento turístico e a habitação. Pelas entrevistas percebemos que, por altura deste estudo, quanto mais tempo uma pessoa tiver morado no bairro, maior é a possibilidade de ocorrer o desalojamento indireto, visto que há uma maior perceção das mudanças que têm vindo a ocorrer em Alfama. No entanto, é importante reforçar que todos os residentes entrevistados fizeram declarações que remetem para este tipo de desalojamento.

Em primeiro lugar, verificámos que as mudanças na estrutura de vizinhança (substituição de vizinhos permanentes por turistas) promovem o desalojamento indireto,

principalmente na população que mora no bairro há mais tempo. Segundo a Carla, o Fernando e o Mário, que moram no bairro há mais de 40 anos, o facto de terem vizinhos turistas é equivalente a estarem isolados, dentro do prédio ou área onde moram:

“Ali onde eu moro nem me apercebo que estão lá as pessoas: saem umas, entram outras, saem umas, entram outras... Sossegadinho. Pronto. Aqui há anos, antes da casa ser remodelada, eu conhecia as pessoas todas – já morreram algumas – vivíamos ali em plena comunhão, todos. Hoje não! Uma pessoa mete a chave à porta, mete-se para dentro, não sabe quem é que lá está: se é o Pedro, se é o João, se é... Não sabe quem lá está. E é assim nestes moldes.” (Mário, entrevista nº5)

“C: Então diferenças! Mas então... só moro lá eu! F: Somos os únicos inquilinos do prédio. Somos só nós... Por exemplo, bom... não é no mesmo senhorio tudo. Lá o do lado direito, foi uma senhora que comprou. E ela também aluga a turistas.” “F: É o que eu digo: os únicos inquilinos das casas somos nós. **Então os outros estão para turistas ou...?** C: É, é, é... F: É que é tudo turismo! É tudo turismo...!” (Carla e Fernando, entrevista nº7)

Esta situação torna-se mais evidente, e contribui para o desalojamento indireto, quando verificamos que os entrevistados referem a impossibilidade de criar laços com os vizinhos turistas, que ficam no bairro tão pouco tempo; mencionam tensões entre estes habitantes temporários e os locais; ou se referem às dificuldades que têm em comunicar com os visitantes e com os próprios promotores do alojamento turístico.

A dificuldade em estabelecer novas relações de vizinhança é um fator mencionado tanto pelos habitantes mais antigos (como se pode constatar pelas declarações do Mário, acima) como pelos mais recentes, e é apontado como fenómeno negativo, que pode ser considerado como parte promotora do desalojamento indireto, quando combinado com a substituição de vizinhos permanentes por vizinhos temporários. As declarações do Pedro, da Maria José, que aponta para a importância das relações de interajuda em Alfama, e do Eurico mostram este problema:

“Eu acho que o maior problema é a questão... é a questão da habitação. Porque a passagem de pessoas, pronto, desde que não destruam tudo e não impeçam outras mobilidades, acho que não tem mal em si mesma, mas a questão da habitação está a mudar o que... outras coisas, não é? Quem são os meus vizinhos, com quem é que eu me encontro aqui e acolá... Também há encontros interessantes, por exemplo mais à noite, com pessoas que estão aqui temporariamente, às vezes jovens estudantes – que às vezes não são turistas! São por

exemplo Erasmus ou... e há encontros interessantes no sentido em que posso conversar com as pessoas e descubro outros mundos, outras vidas, de pessoas que vêm de outros países. Isso eu acho interessante. Mais do que enchentes de pessoas a tirar fotografias...

Pessoas com quem dá para estabelecer alguma relação... Sim. Mas é uma coisa que eu nunca consigo ter com os vizinhos, com aqueles vizinhos temporários de que eu estava a falar.” (Pedro, entrevista nº2)

“É que depois perdem-se as tradições, perdem-se as raízes, perde-se o conhecerem a família, do: "ah, a minha mãe morava aqui!" As filhas conhecerem o vizinho e... pá... é completamente... E aquele "bom dia! boa tarde!"... E depois, os velhotes nesta geração estão muito deixados a ver no que vai dar... Não sabes quantas velhotas eu vejo aí, a viverem sozinhas, a cuidar da vida delas sozinhas... Mas ainda têm a ajuda das vizinhas! Agora imagina, ali onde eu estava com a Arlinda: se lhe acontecesse alguma coisa eu ajudava! Ela às vezes vinha à janela e eu "Dona Arlinda, diga!" E pronto. Estávamos ali. Ou eu ou a mãe da Mariana, a Catarina... Ela dava um grito e o pessoal aparecia! Agora... As pessoas... mesmo os turistas, não te ligam nenhuma.” (Maria José, entrevista nº8)

“Porque o dinheiro, a inflação que as rendas tiveram não se justifica não tendo lá as pessoas à volta. Acaba por ser uma questão do que é que vale a pena: se vale a pena estar a pagar dez vezes mais uma coisa, ou três vezes mais outra coisa... sem lá ter os benefícios dessa mesma coisa. Uma pessoa não passa a pagar mais por um produto, sem lá ter as características... Estar a pagar muito mais para viver num bairro fantasmagórico em que só existem turistas, com quem eu não tenho ligação ou empatia...” (Eurico, entrevista nº 12)

Verificámos, também, que a proliferação do alojamento turístico no tecido habitacional de Alfama por vezes provoca tensões entre os residentes e os turistas, fenómeno que se acentua quando os residentes em causa se sentem impotentes para enfrentar as transformações que ocorrem à sua volta.

Alguns residentes entrevistados mencionaram casos em que costumes e normas de convivência no bairro foram postas em causa devido ao alojamento turístico. A Catarina, juntamente com uma segunda residente que entrou na conversa, relatou que há turistas que pedem silêncio aos locais, que se juntam (ou juntavam) no Beco a conversar durante a noite, e que esses serões de convivência deixaram de existir por já não haver vizinhas suficientes para isso. Do mesmo modo, a Diana contou que tem um vizinho com problemas auditivos que costumava ouvir a televisão com o som muito alto e que agora já não ouve, porque um vizinho turista lhe pediu silêncio (ver excertos abaixo). Embora

nas entrevistas haja mais exemplos deste género, estes dois parecem-nos ilustrar o modo como o alojamento turístico pode promover o desalojamento indireto da população do bairro: destruindo normas instituídas de convivência entre os locais, que se sentem em minoria.

“Eu acho que agora já nem se fala português aqui... É bonjour... Como é? Bonjour... E é só cumprimentar. A gente nem se fala. Antigamente a gente sentava-se aqui à porta no verão, com os miúdos a brincar – ainda é do teu tempo. Estávamos aqui até à meia-noite, uma da manhã. *Agora não se pode estar na rua que mandam-te calar, os estrangeiros.* Os estrangeiros querem é dormir! *Eles querem dormir, a gente é que tem de trabalhar no outro dia, mas gostamos de estar ali à conversa.* É assim, o convívio, ficávamos até às tantas no verão. Quando vieste para cá ainda estávamos ali sentadas, era uma convivência, como família. Agora eu fui para um lado, a outra foi para outro, os turistas ocuparam isto. Agora é só o inglês e o francês. Português, tá quieto.” (Catarina, entrevista nº1)

“Estão... Olha há uma história ali no Beco. Há um senhor meio surdo que sempre ouviu a televisão muita alta. E toda a gente sabia isso, toda a gente estava habituada. E um dia foi lá um camone tocar-lhe à porta a dizer: "quiet, quiet!" E agora o homem já não ouve a televisão...! Já não se ouve aquele barulho na rua...” (Diana, entrevista nº11)

Ainda a este propósito, verificámos haver uma sensação de anonimato em relação aos turistas, aos promotores do alojamento turístico e, até, aos proprietários dos edifícios habitacionais. Este é um fator que promove a sensação de desapropriação do espaço, que leva ao desalojamento indireto porque incute uma sensação de insegurança e de impotência para resolver problemas relacionados com o espaço em que estes residentes habitam. As declarações da Clara, e da Carla e do Fernando, que são os únicos moradores num pátio com cerca de 15 apartamentos turísticos, mostram esta situação:

“E estamos constantemente a partilhar o espaço e é sempre mais espaço, com todos estes seres anónimos, que encontramos nas escadas, que normalmente não cumprimentam... Os próprios das limpezas, e esses que alugam as casas não cumprimentam e deixam o correio, e não ligam no que há para fora. Nós somos tipo os parasitas que ainda continuamos em Alfama.” “Porque ainda temos um bocado dessa confiança. E então o senhor tocou à campainha, para mostrar que estava a morar na casa, e esperou até responderem. E nessa altura subiu. E eu pensei: "Epá, ele é mais consciente do que eu, de que esta é uma situação super insegura!" Porque são casas, pelo menos a minha, são escadas super estreitas, com pouca luz, por onde todas as semanas estão a passar pessoas de todo o tipo!” (Clara, entrevista nº15)

“C: Então eu nem sei agora quem é o senhorio... Eu sei que vou pagar a renda à Caixa Geral – o meu marido vai pagar a renda à Caixa Geral – mas eu não sei quem é o senhorio... Só a advogada é que falou com o meu filho.” “F: O resto, tudo... E quando eles põem lá miúdos... com miúdos a correr... Eu levo com aquilo tudo! E isto é uma casa... (...) E então peço ao meu filho "pá, fala lá com a advogada para tratar disso..." E o que é que eles dizem? "Ah, então peçam aos donos da casa para avisar. Que têm vizinhos em baixo, que são vizinhos, são moradores!" (Carla e Fernando, entrevista nº7)

De uma forma geral, pode-se afirmar que o conjunto de todas estas situações que apurámos existirem em Alfama, podem ser causa de desalojamento indireto. Embora difíceis de separar conceptualmente, visto que o fenómeno é conjunto, verificámos que o desalojamento indireto, quando associado ao alojamento turístico em Alfama, se manifesta por razões distintas. Como vimos, a primeira, e mais óbvia, é a sensação de isolamento devido à perda de relações de vizinhança que o alojamento turístico não colmata, uma vez que há dificuldade em criar relações com os habitantes temporários. A segunda é o pôr em causa costumes e normas de convivência instituídas entre os habitantes locais, devido a imposições criadas pela proliferação do alojamento turístico. Por último, vimos que o alojamento turístico causa uma sensação de insegurança e de impotência nos residentes, que aparece relacionada com a falta de identificação dos próprios turistas e dos proprietários do alojamento turístico.

Em tom de pós-conclusão:

“Olhe, aqui a minha amiga é que diz que qualquer dia nem marcha temos! Como é que vai ser a marcha, Olga? Ela é que sabe! Como é que vai ser a nossa marcha?

Tu já sabes, porque é que não dizes?

Não, mas diz lá a ela! Diz lá a ela!

Então... Os marchantes vão ser os camones, os arcos vai ser o aeroporto, o uber e os táxis!

E elas vão de... e eles vão de havaianas...! [começa a risada geral na loja, mais gente entra na conversa]

De malinhas de rodas!

Já foram de calções o ano passado, só faltava a mala!

Mas isso é para o Santo António ou para o Carnaval?

Não! Para a Marcha!

Para a Marcha!

Então! A gente não tem cá portugueses, só tem estrangeiros!

O ano passado já foram de calções, este ano só falta a mala! Umas havaianas e é "Uber! Táxi!" [imita o marchar, toda a gente se ri]". (Entrevista nº14)

Capítulo 6. Discussão teórica

Nesta parte do estudo iremos confrontar a análise empírica que fizemos no capítulo anterior com a teoria discutida no *Enquadramento Teórico*. Em primeiro lugar, verificaremos que o processo de transformação de Alfama é um processo de gentrificação turística. Neste ponto, teceremos algumas considerações sobre o processo, nomeadamente como é que o tecido habitacional se tem vindo a transformar. Os dados que recolhemos permitem-nos, também, confrontar a teoria da “economia de partilha” relacionada com o surgimento de plataformas como o *airbnb.com*. De seguida, iremos discutir o desalojamento em contexto de gentrificação turística relacionado com a proliferação do alojamento turístico, e que se tornou no principal foco deste estudo.

Em Alfama, a proliferação de alojamentos turísticos informais tem vindo a ser motor para uma rápida transformação do bairro. Por um lado, verifica-se uma considerável mudança nos usos do edificado, de habitação para alojamento turístico, fator que implica a ocupação do tecido habitacional por novos, mas temporários, usuários. Por outro lado, esta recente ocupação da habitação aparece relacionada com um crescente interesse imobiliário na área, que se traduz em investimentos, nomeadamente na reabilitação do edificado para fins turísticos ou especulativos. Verifica-se, também, que este processo de mudança espacial provoca o desalojamento de residentes permanentes, que são substituídos por usuários temporários do tecido habitacional.

Assim, pode-se afirmar que estamos perante um processo de gentrificação por se verificarem em simultâneo: investimento de capital, reabilitação do edificado habitacional e o desalojamento de um grupo social para dar lugar a outro com mais recursos económicos, indo de encontro à descrição do processo feita por Davidson e Lees (2010) e tantos outros investigadores. Ao mesmo tempo, a situação em Alfama relaciona-se com a definição de gentrificação avançada por Clark em 2005, que põe a tónica na substituição dos usuários do espaço ao invés de nos residentes (como têm feito outros autores).

Neste sentido, embora o recente processo de transformação socioespacial de Alfama encaixe na definição geral de gentrificação, apresenta também uma especificação que

importa delinear: o processo de transformação do bairro aparece inequivocamente associado ao turismo devido à substituição da habitação tradicional pelo alojamento turístico. Neste sentido, a gentrificação de Alfama é também diferente da gentrificação clássica devido ao caráter temporário dos novos usuários do tecido habitacional. Estas especificações coadunam-se com o que Gotham (2005) ou Agustín Cócola Gant (2018) apelidam de *tourism gentrification* ou gentrificação turística.

Por um lado, a substituição da habitação por alojamentos turísticos vem acrescentar definição ao conceito de gentrificação turística proposto por Gotham em 2005. No seu estudo, o autor afirma que o processo de gentrificação pelo turismo se traduz na apropriação do espaço para fins turísticos, mas, ao mesmo tempo, não explora em profundidade a questão da habitação, deixando subentendido que a substituição de moradores seria idêntica ao processo de gentrificação clássica, em que os residentes de classe baixa são substituídos por residentes jovens, com mais recursos económicos, que vêm trabalhar em serviços relacionados com o turismo. Como se verifica em Alfama, e devido ao surgimento e sucesso de plataformas como o *airbnb.com*, a mudança social não está relacionada com a substituição de residentes, mas sim com a substituição de usos, de um uso de caráter permanente e de primeira necessidade (a habitação), por um temporário e de lazer (o alojamento turístico).

Por outro lado, o processo de transformação do bairro de Alfama parece ser em tudo semelhante à descrição que Füller e Michel (2014) ou Cócola Gant (2016) fazem do processo de gentrificação turística relacionado com a proliferação de alojamentos turísticos informais. Segundo estes investigadores, que se reportam ao caso de Berlim e de Barcelona respetivamente, esta substituição dos usos do edificado habitacional tem vindo a ser promovida por investidores turísticos, que veem no aluguer temporário uma forma lucrativa de rentabilizar o tecido habitacional. Este fenómeno também parece estar a acontecer em Alfama, sendo que o edificado habitacional tem vindo a ser cobiçado tanto por investidores imobiliários como turísticos: os primeiros investem nos edifícios para depois os revenderem, reabilitados ou não, aos segundos, numa certa lógica de complementaridade. Ao mesmo tempo, a transformação dos usos do edificado também tem sido feita por antigos proprietários, que encontram no alojamento turístico uma nova forma de rentabilizar os seus imóveis, e por outros atores, que, não tendo capital para comprar um edifício ou apartamento, os subarrendam para alojamento turístico.

É notável, ainda, a semelhança entre este processo de transformação socioespacial em Alfama e a primeira definição de gentrificação proposta por Ruth Glass (1964) há mais de 60 anos. Glass (1964) define gentrificação como a ocupação do centro da cidade pela classe média, que vem comprar e reabilitar o edificado e, consequentemente provocar o desalojamento das classes baixas. No caso de Alfama, um bairro considerado central no contexto da cidade de Lisboa, verifica-se a compra e a reabilitação do edificado habitacional pela classe média/média alta e o consequente desalojamento de residentes permanentes. No entanto, existe uma importante diferença em relação à definição proposta por Glass (1964): não se verifica a ocupação do edificado por essa mesma classe média que compra e reabilita o tecido habitacional, mas antes o uso desses espaços para fazer negócio, através da sua utilização como alojamento turístico.

Dos 235 alojamentos turísticos que verificámos existirem na área de estudo intensivo, apenas dois são partilha de habitação própria, fator que vai de encontro ao que Sans e Quaglieri (2016) apontam como sendo prática comum no centro de Barcelona.

Gurran e Phibbs (2017) propõem, no contexto do uso de plataformas como o *airbnb.com*, que se faça a distinção entre o que é partilha de habitação própria e aquilo que é alojamento de uso exclusivamente turístico. Neste sentido, e em relação a Alfama, a ideia de que as plataformas de alojamento turístico promovem uma “economia de partilha” em que os residentes auferem rendimentos extra ao alugarem as suas casas a turistas não se verifica. Pelo contrário, a situação em Alfama aproxima-se mais do que Lee (2016), Cócola Gant (2016) e Sans e Quaglieri (2016) têm vindo a afirmar acerca da proliferação destes alojamentos turísticos: estamos perante um contexto em que o tecido habitacional se presta a uma lógica de acumulação de capital e a uma forma mais lucrativa de extração de rendas.

Este processo de gentrificação turística em Alfama caracteriza-se não só pelas transformações atrás enunciadas como também pelo modo como essas transformações afetam a população residente.

Quanto à reabilitação do edificado do bairro, verificámos tratar-se de um processo seletivo, no sentido em que a reabilitação serve principalmente propósitos especulativos ou turísticos e não parece melhorar as condições de habitabilidade dos moradores do bairro. Pelo contrário, tudo indica que algumas das recentes ações de reabilitação do edificado habitacional de Alfama produzem, direta ou indiretamente, duas consequências

negativas: o agravamento das condições de habitabilidade de uns residentes e o desalojamento direto de outros. O primeiro revela-se por haver casos em que as obras de reabilitação provocam danos nas casas envolventes. O segundo verifica-se quando as obras aparecem implicadas no desalojamento de moradores, ou seja, em casos em que os inquilinos são despejados para, posteriormente, se proceder à reabilitação do edificado.

Neste sentido, a reabilitação do tecido habitacional de Alfama parece não mais fazer do que acentuar desigualdades sociais: os edifícios ou frações que aparentam ter melhores condições de habitabilidade ora servem para alojamento turístico ora estão vazios e expectantes por valorização no mercado imobiliário enquanto que os imóveis em piores condições são, frequentemente, aqueles que ainda servem o arrendamento de longa duração.

O desalojamento é um elemento central na descrição do processo de gentrificação feita por Slater (2009) e vários outros autores (ver Lees, Slater, & Wyly, 2005). Já Marcuse (1985) identifica vários tipos de desalojamento: o desalojamento direto, o desalojamento por exclusão e o desalojamento indireto. Em Alfama, verificam-se estes três tipos de desalojamento, sendo que todos podem ser associados à proliferação dos apartamentos turísticos no tecido habitacional do bairro.

Em Alfama, o primeiro – o desalojamento direto – parece afetar residentes jovens e idosos, estrangeiros e portugueses, pessoas com mais recursos económicos e com menos recursos económicos. Este tipo de desalojamento tem vindo a ocorrer principalmente através da não renovação do contrato de arrendamento, mas também se verifica por aumentos abruptos no valor das rendas, recusa de obras urgentes por parte dos proprietários dos edifícios, por pressão psicológica ou com recurso a indemnização. Estas formas verificam a descrição que Marcuse (1985) ou Newman e Wyly (2006) fazem do fenómeno e que apontam como sendo comum em qualquer processo de gentrificação.

A diferença, no caso de Alfama e neste contexto de proliferação de alojamentos turísticos na habitação, tem que ver com o motivo pelo qual o desalojamento direto acontece: verifica-se a expulsão da população residente para dar lugar a alojamento turístico de curta duração bem como para simples especulação imobiliária. Em concordância, a expulsão dos inquilinos tem sido feita por dois tipos de atores: antigos proprietários, que pretendem vender os seus imóveis vazios, ou novos proprietários, investidores no setor imobiliário e no setor turístico.

O desalojamento por exclusão também afeta os residentes de Alfama, uma vez que a oferta para arrendamento de longa duração é escassa e a preços muito elevados se tivermos em conta o ordenado mínimo e médio praticados em Portugal.

Este tipo de desalojamento relaciona-se com a concentração de alojamentos turísticos na medida em que se verifica uma acentuada discrepância entre o número de alojamentos para arrendamento de curta duração e de longa duração. Se por um lado há 235 alojamentos que estarão intermitentemente anunciados nas plataformas de alugueres de curta duração para turismo, por outro, existem muito poucas casas disponíveis para arrendamento de longa duração (6), e as que existem são demasiado caras para a população que mora e quer morar no bairro. Este fator revela o desequilíbrio existente no que toca ao mercado do arrendamento e demonstra como a pretensão de “dinamizar o mercado do arrendamento” proposta no NRAU (Lei nº 31/2012), não parece concretizar-se, uma vez que o alojamento turístico toma o lugar do que se pretendia para habitação.

Já o desalojamento indireto, neste contexto de proliferação de alojamentos turísticos ao nível da habitação em Alfama, é, ao mesmo tempo, semelhante e diferente ao descrito noutros processos de gentrificação. As semelhanças são de carácter geral e resumem-se em afirmações que mostram a pressão e o desconforto sentido pelos moradores, como, por exemplo, “Isto já não é Alfama” (Catarina, entrevista nº1), “Não seria suposto eu viver aqui” (Pedro, entrevista nº2) ou “Nós somos os parasitas que ainda continuamos aqui em Alfama” (Clara, entrevista nº15). Quanto às diferenças, destacam-se três fatores. O primeiro relaciona-se com o carácter temporário dos novos ocupantes do tecido habitacional que não permite criar novas relações de vizinhança, que se verificam fundamentais para a construção da vida coletiva no bairro. O segundo prende-se com a mudança de normas de convivência devido a imposições criadas pela concentração dos alojamentos turísticos, provocando condicionalismos no dia-a-dia dos moradores. Isto revela-se em exemplos como o ruído provocado pelos visitantes nas casas ou o oposto – casos em que é exigido silêncio aos moradores. E, por último, temos o anonimato sentido pelos residentes em relação aos turistas, com quem partilham o espaço comum nos edifícios habitacionais, aos promotores, exploradores e trabalhadores neste tipo de alojamento turístico e, até, em relação aos novos proprietários dos edifícios habitacionais. Este último fator provou ser causa de desalojamento indireto por provocar uma sensação de insegurança e de impotência nos moradores, por dificuldades em contactar diretamente com os seus senhorios ou com os titulares dos apartamentos turísticos.

Tendo isto em conta, e devido à natureza temporária dos novos ocupantes do tecido habitacional, coloca-se a questão de quem serão, afinal, os elementos gentrificadores (aqueles que transformam o espaço) neste processo de mudança socioespacial.

Esta questão foi colocada por Darren Smith (2005) relativamente ao processo de *studentification*. Em certa medida, o processo de *studentification* assemelha-se ao processo de gentrificação turística, devido ao carácter temporário dos novos ocupantes do tecido habitacional (no caso da *studentification* serão os estudantes). No processo de *studentification* o tecido habitacional é transformado em residências estudantis e os seus ocupantes são, necessariamente, temporários. Algumas das afirmações de Smith relativamente à *studentification* parecem encaixar perfeitamente na discussão acerca dos alojamentos turísticos em contexto de gentrificação turística. Substituindo *studentification* por *tourism gentrification*, *students* por *tourists* e *HMO* (residências estudantis) por *tourism accommodation*, as palavras de Smith (2005) parecem descrever o processo de gentrificação turística de Alfama. No seu estudo, Smith (2005) pergunta-se se fará sentido afirmar que os estudantes são os elementos gentrificadores, uma vez que estes normalmente não participam na reestruturação do espaço. No caso da gentrificação turística, em Alfama, verifica-se o mesmo cenário, uma vez que o turista não tem qualquer papel produtivo nessas transformações.

“If [tourism gentrification] is conceptualized as an expression of gentrification, this raises questions about the residential status and the conceptual meaning of a gentrifier. [Tourists] do not usually undertake any production-based activities or participate in the recommodification of ‘single-family’ housing to [tourism accommodation].” (D. Smith, 2005, p. 76)

Em conformidade, poder-se-á afirmar que o processo de transformação do bairro de Alfama tem como elementos gentrificadores aqueles que procedem à mudança de usos do edificado habitacional – de habitação a alojamento turístico. Ou seja, antigos proprietários do tecido habitacional, investidores turísticos e outros atores (como os que subarrendam para alojamento turístico).

“Instead, it may be more appropriate to consider the institutional actors (i.e. property investors, landlords) that convert and control or own [tourism accommodation] as the [tourism gentrifiers], rather than the [tourists].” (D. Smith, 2005, p. 77)

No entanto, não se poderá excluir totalmente o papel que os turistas têm nas transformações do espaço. Como afirmam Maitland e Newman (2008), o turista é co-produtor de espaço, no sentido em que é em resposta à sua procura, juntamente com os residentes de classe média alta, que as transformações do lugar vão tomando forma. No seu estudo, os autores verificam que os turistas e os residentes de classe média alta se assemelham nas suas preferências por determinados espaços de consumo e que, por isso, se confundem enquanto utilizadores e produtores de espaço na cidade. Nesta perspetiva, ambos podem ser considerados elementos gentrificadores do espaço urbano.

No entanto, no caso da gentrificação apoiada pela proliferação dos alojamentos turísticos em Alfama, o turista parece ser o único elemento que vê a sua preferência de procura satisfeita, uma vez que também parte da população com mais recursos económicos parece estar a ser desalojada do bairro, direta ou indiretamente. Ao mesmo tempo, as casas na área de estudo intensivo em que se identificaram processos de desalojamento direto ora ficaram vazias, a servir possíveis propósitos de especulação imobiliária, ora foram transformadas em alojamento turístico, sendo que em nenhuma das 27 casas identificadas se observou a chegada de novos ocupantes permanentes. Ou seja, tudo leva a crer que, devido à substituição de usos do tecido habitacional, a transformação do bairro de Alfama estará a encaminhar-se para uma espécie de *tourist bubble* (ver: Judd, 1999), em que pouca gente pode ou quer residir.

Esta realidade vem corroborar aquilo que Agustín Cócola Gant (2016) afirma ser produto da proliferação desenfreada e desregulada de alojamentos turísticos no tecido habitacional: o desalojamento coletivo da população residente. Em conformidade, tudo indica que se verificará um decréscimo no número de residentes permanentes no bairro de Alfama produto do processo de gentrificação turística aí existente.

Capítulo 7. Conclusões

Esta dissertação teve como objetivo principal perceber se a proliferação de alugueres de curta duração para turismo produz processos de gentrificação turística. A proliferação de alojamentos turísticos em habitação, alavancada pelo surgimento e sucesso de plataformas online como o *airbnb.com*, tem-se verificado em várias cidades do mundo e, como vimos, tem sido associada a processos de gentrificação por impulsionar subidas nos valores das rendas ou retirar alojamentos do mercado de habitação. No entanto, ainda há muito poucos estudos sobre este recente fenómeno e, menos ainda, estudos que procurem perceber, em profundidade, o impacto que causa no tecido socioespacial dos lugares.

Neste sentido, esta dissertação procurou, por um lado, contribuir para alargar o conhecimento sobre as transformações que a proliferação e concentração destes alojamentos turísticos provocam no tecido habitacional e social dos lugares e, por outro, explorar a relação entre este fenómeno e processos de gentrificação pelo turismo.

A gentrificação é, simultaneamente, um processo de mudança espacial, que pressupõe investimento de capital na reestruturação física do espaço construído, e um processo de mudança social, em que se verifica o desalojamento da população com menos recursos económicos para dar lugar a uma população com mais recursos económicos. Assim, e com o intuito de responder ao objetivo principal desta dissertação, procurou-se saber se a proliferação de alojamentos turísticos em habitação está relacionada com transformações no espaço construído e se provoca transformações no tecido social, de alguma forma associadas ao desalojamento de moradores.

Para este efeito, recorreu-se a um caso de estudo – Alfama – e traçaram-se dois objetivos gerais:

- a) examinar se a proliferação de alugueres de curta duração para turismo está relacionada com as transformações no tecido habitacional do bairro; e
- b) examinar se a concentração de alugueres de curta duração para turismo provoca transformações no tecido social do bairro.

O primeiro objetivo refere-se à necessidade, no âmbito deste estudo, de perceber a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos no tecido habitacional e o investimento no imobiliário e na reabilitação do edificado em Alfama. O segundo remete para a necessidade de explorar como é que os residentes do bairro se relacionam com a concentração de alojamentos turísticos no seu espaço habitacional e, desse modo, intuir acerca da existência de processos de desalojamento relacionados.

Estes dois objetivos implicaram uma metodologia de investigação apoiada numa abordagem qualitativa, de imersão no meio em estudo. Procedeu-se a observação direta e participante; fizeram-se várias entrevistas informais e 20 entrevistas em profundidade a moradores e interlocutores relevantes; e, com as informações recolhidas, mapeou-se uma área de Alfama a que se chamou área de estudo intensivo.

O mapeamento da área de estudo intensivo, que se centrou na Rua dos Remédios e sua envolvente, referiu-se aos três elementos que pretendíamos relacionar: alojamentos turísticos, mudanças de proprietário dos imóveis e reabilitação do edificado habitacional. Devido à permanência continuada na área e a todas as informações dela resultantes foi também possível mapear casos de desalojamento direto, pelo que se obteve mais um elemento passível de ser comparado, visualmente, com os três anteriores.

O levantamento dos alojamentos turísticos na área de estudo intensivo permite concluir que se verifica uma considerável mudança de usos no tecido habitacional – de habitação permanente para uso exclusivamente turístico. Descobriu-se que, no final de 2016, dos 945 alojamentos existentes nesta área, 235 serviam para aluguer de curta duração para turismo. Destes 235, apenas 2 eram partilha de habitação própria, fator que, como vimos, vem pôr em causa a ideia de “economia de partilha” relacionada com o sucesso de plataformas como o *airbnb.com*. Através de consulta ao RNAL, também se apurou a existência de alguns imóveis registados como alojamento local que na prática ainda não o são, fazendo adivinhar o futuro crescimento desta atividade no bairro de Alfama.

O levantamento dos imóveis que mudaram de proprietário e dos que foram reabilitados entre 2015 e 2017, na área de estudo intensivo, permite concluir que existe uma relação estreita entre a proliferação de alojamentos turísticos, o investimento imobiliário e a reabilitação do edificado habitacional. A compra de casas em Alfama ora é feita por investidores imobiliários ora por investidores turísticos, sendo que o mesmo se aplica à reabilitação do edificado. Parece haver uma ligação de complementaridade entre estes

dois tipos de investidores: os primeiros investem no edificado para depois o revender aos segundos, numa lógica especulativa. Na área de estudo intensivo, apurou-se a existência de um único caso de compra e reabilitação para habitação própria que, contudo, foi feita no seguimento da compra do prédio inteiro, do desalojamento direto de dois moradores, e resultou na transformação das duas frações respetivas em alojamento turístico.

Depois de se apurar a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos, a mudança de proprietários e a reabilitação do tecido habitacional na área de estudo intensivo, analisou-se, com recurso às entrevistas, a forma como a população residente no bairro de Alfama vive e percebe estas mudanças.

Quanto à reabilitação do edificado, verificou tratar-se de um processo seletivo, na medida em que os residentes não parecem beneficiar das obras de melhoramento. Verificaram-se três tipos de casos: casos em que os efeitos das obras de reabilitação são aparentemente nulos, isto é, em que os residentes não são abrangidos pelos melhoramentos efetuados no prédio onde moram; casos em que as obras, feitas noutras frações, provocam danos (que não são reparados) nas casas dos residentes; e, ainda, casos em que a reabilitação do edificado aparece implicada no desalojamento direto de moradores. Este fenómeno aponta para uma produção de espaço que promove desigualdades sociais: em Alfama, as casas que parecem estar em piores condições de habitabilidade são, muitas vezes, aquelas que servem para habitação, enquanto que as que estão em melhores condições têm servido propósitos meramente especulativos ou para alojamento turístico.

A análise das entrevistas em profundidade revelou, também, que em Alfama se verificam os três tipos de desalojamento descritos na literatura sobre gentrificação: desalojamento direto, por exclusão e indireto.

Na área de estudo intensivo verificou-se que, entre 2015 e 2017, houve pelo menos 27 casos de desalojamento direto, num total de 36 pessoas. Por outro lado, todos os participantes entrevistados mencionaram sentir e ter conhecimento desta recente realidade no bairro, pelo que se conclui ser um fenómeno evidente e generalizado. O desalojamento direto tem sido efetuado por dois tipos de atores: antigos proprietários, que pretendem vender os seus imóveis vazios, e investidores no setor imobiliário e/ou turístico. Este tipo de desalojamento ocorre através da não renovação do contrato de arrendamento, de subidas abruptas nos valores das rendas, com recurso a indemnização e, entre outros, através de intimidações e pressão psicológica. A população afetada parece

ser a com menos recursos económicos, mas este fenómeno também se verificou acontecer a residentes jovens de classe média, portugueses e estrangeiros. Os 27 casos de desalojamento apurados na área de estudo intensivo deram lugar a casas vazias, para venda, ou a alojamentos turísticos, e em nenhum destes casos se verificou a ocupação da habitação por novos residentes permanentes.

Das 36 pessoas que sofreram processos de desalojamento direto na área de estudo intensivo, tanto quanto nos foi possível saber, apenas duas arranjaram meios para continuar a viver em Alfama, numa outra casa. Este aspeto refere-se ao desalojamento por exclusão, que, através da análise das entrevistas, também vimos ser uma realidade premente no bairro. Este tipo de desalojamento está relacionado com a parca oferta de casas para arrendamento de longa duração e com os elevados preços por elas pedidos que, por sua vez, se relacionam com o desinteresse, por parte dos proprietários, em fazer arrendamento de longa duração, favorecendo o alojamento turístico. No final de 2016, na área de estudo intensivo, existiam 235 alojamentos que estariam intermitentemente anunciados nas plataformas online de alojamento turístico e, por contraste, entre fevereiro e abril de 2017, apurou-se a existência de apenas 6 casas com oferta de arrendamento de longa duração, todas com preços de renda mensal superiores ao ordenado mínimo nacional. Este fenómeno, que se traduz no desalojamento por exclusão, verificou-se ser fator de pressão para a população que mora e quer continuar a morar em Alfama e, por outro lado, mostra como o mercado de arrendamento de longa duração no bairro é praticamente inexistente.

Por último, verificou-se que o desalojamento indireto também é uma realidade em Alfama e que se relaciona, de forma evidente, com a concentração de alojamentos turísticos no tecido habitacional do bairro. Identificaram-se três fatores que induzem este tipo de desalojamento. O primeiro tem que ver com a substituição de vizinhos por turistas, uma vez que o carácter temporário dos novos ocupantes do tecido habitacional não permite criar novas relações de vizinhança, fundamentais para a construção da vida coletiva no bairro. O segundo prende-se com a mudança de normas de convivência devido a imposições criadas pela concentração dos alojamentos turísticos, provocando condicionalismos no dia-a-dia dos moradores. Isto revela-se em exemplos como o ruído provocado pelos visitantes nas casas ou o oposto – casos em que é exigido silêncio aos moradores. E, por último, temos o anonimato sentido pelos residentes em relação aos turistas, com quem partilham o espaço comum nos edifícios habitacionais, aos promotores, exploradores e

trabalhadores neste tipo de alojamento turístico e, até, em relação aos novos proprietários dos edifícios habitacionais. Este último fator provou ser causa de desalojamento indireto por provocar uma sensação de insegurança e de impotência nos moradores, por dificuldades em contactar diretamente com os seus senhores ou com os titulares dos apartamentos turísticos.

Todos os fatores acima mencionados – a proliferação de alojamentos turísticos relacionada com a compra de edifícios e frações habitacionais e a reabilitação do edificado, e o consequente desalojamento de residentes permanentes – permitem concluir que o bairro de Alfama está a passar por um processo de gentrificação. Por um lado, o processo de transformação socioespacial do bairro apresenta ligações inequívocas à proliferação e concentração de alojamentos turísticos, em que se observa a substituição da função residencial da habitação (de carácter permanente e de primeira necessidade) pela função de alojamento turístico (de carácter temporário e para efeitos de lazer). E, por outro, observa-se o desalojamento de residentes permanentes para dar lugar a habitantes temporários, turistas. Nesse sentido, e respondendo à pergunta de partida desta dissertação, conclui-se que este é um processo de gentrificação turística produzido pela proliferação e concentração de alojamentos turísticos no tecido habitacional.

Conclui-se, também, que o mercado de arrendamento tradicional neste contexto tem tendência a desaparecer e que, portanto, os pressupostos do NRAU (Lei nº 31/2012) de dinamização do mercado de arrendamento não se verificam. Pelo contrário, dão azo à utilização da habitação como uma mercadoria de consumo e permitem que moradores sejam privados do seu espaço habitacional para dar lugar a turistas de passagem – fator que aponta um caminho duvidoso no que diz respeito ao direito à habitação.

Tendo isto em conta, talvez seja tempo de repensar as políticas públicas de habitação bem como definir regras sobre os usos do tecido habitacional que, neste contexto, implicam, também, uma revisão à lei que define e regula o alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto).

Esta investigação desenvolveu-se em torno de uma microescala geográfica, fator que mostrou ser muito útil para o estudo de processos de gentrificação e, também, para o estudo do recente fenómeno da proliferação de alojamentos turísticos. No entanto, e precisamente por termos centrado o estudo numa área de reduzidas dimensões, as conclusões obtidas, através desta investigação, poderão não ser transponíveis para

contextos em que se verifique uma menor concentração de alojamentos turísticos deste tipo.

A imersão no meio em estudo, a permanência na área, e as várias informações recolhidas nas entrevistas informais e nas entrevistas em profundidade indicaram a existência de outros fatores relacionados com o processo de gentrificação turística, nomeadamente alterações relacionadas com o comércio local, os serviços ou o espaço público. No âmbito desta dissertação não nos foi possível estudar estes fatores. No entanto, parecem-nos essenciais para ampliar o conhecimento sobre o desenvolvimento de processos de gentrificação turística no contexto que nos propusemos estudar.

Num cenário mais alargado, de cidade que se desenvolve em torno do turismo, adivinha-se necessário confrontar mais frequentemente a literatura acerca de processos de gentrificação e turismo. Daí talvez resulte conhecimento para uma construção e produção da cidade que garanta o direito à habitação e ao lugar.

Bibliografia

- Aalbers, M. (2016). *The Financialization of Housing: A political economy approach*. Londres: Routledge.
- AFP. (2016, Maio 1). Berlin cracks down on Airbnb rentals to cool market. Obtido 20 de Novembro de 2016, de <http://www.thelocal.de>
- Airbnb. (2017). The Economic Impacts of Home Sharing in cities around the world. Obtido 18 de Maio de 2017, de <https://www.airbnb.co.uk/economic-impact>
- Airdna. (2017). Lisbon, Portugal Airbnb Data and Analytics. Obtido 18 de Maio de 2017, de <https://www.airdna.co/city/pt/lisbon>
- Ashworth, G., & Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1–15.
- Barata Salgueiro, T. (2017). Alojamentos turísticos em Lisboa. *ScriptaNova*, XXI(578), 1–43.
- Barata Salgueiro, T., Mendes, L., & Guimarães, P. (2017). Tourism and Urban Changes: Lessons from Lisbon. Em M. Gravari Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises* (pp. 255–275). Londres e Nova Iorque: Routledge.
- Beauregard, R. A. (1986). The chaos and complexity of gentrification. Em N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the City* (pp. 35–55). Boston: Allen and Unwin.
- Benis, K. (2011). *Vielas de Alfama. Entre Revitalização e Gentrificação. Impactos da «gentrificação» sobre a apropriação do espaço público*. Universidade Técnica de Lisboa.
- Brito-Henriques, E. (2003). A cidade, destino de turismo. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX(1), 163–172.
- Brito-Henriques, E. (2017). Arruinamento e regeneração do espaço edificado na

- metrópole do século XXI: o caso de Lisboa. *EURE*, 43(128), 251–272.
- Brown-Saracino, J. (2010). Overview: The Gentrification Debates. Em J. Brown-Saracino (Ed.), *The gentrification debate* (pp. 1–18). Chicago: Routledge.
- Bryman, A. (2004). *Quantity and Quality in Social Research*. (M. Bulmer, Ed.). Londres e Nova Iorque: Routledge.
- Butler, T. (1997). *Gentrification and the Middle-classes*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited.
- Butler, T. (2005). Gentrification and Globalization: the emergence of a middle range theory? Obtido 14 de Fevereiro de 2017, de <http://blogs.sciences-po.fr>
- Calado, M., & Matias-Ferreira, V. (1992). *Lisboa, Freguesia de Santo Estêvão (Alfama)*. Lisboa: Contexto.
- Caulfield, J. (1989). «Gentrification» and Desire. *Canadian Review of Sociology*, 26(4), 617–632.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. Em L. Lees, T. Slater, & E. Wyly (Eds.), *The Gentrification Reader* (pp. 24–30). Londres e Nova Iorque: Routledge.
- CML. (2017). Reabilita Primeiro Paga Depois. Obtido 5 de Janeiro de 2017, de <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/inicio.html>
- Cocola-Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. *RC21 International Conference on «The ideal city: Between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life»*. Urbino (Itália).
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: the new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3).
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. Em M. Phillips & L. Lees (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham e Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Coldwell, W. (2016, Março 18). Airbnb: from homesharing cool to commercial giant. Obtido 19 de Março de 2016, de <https://www.theguardian.com>

- Cruz, T. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Instituto Superior Técnico.
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395–411.
- Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (2014). Regime Jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (2009). Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- Firmino da Costa, A. (2008). *Sociedade de Bairro. Dinâmicas sociais da identidade cultural*. (2.^a ed.). Lisboa: Celta Editora.
- Füller, H., & Michel, B. (2014). «Stop Being A Tourist!» New dynamics of urban tourism in Berlin - Kreuzberg. *International Journal for Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318.
- Gladstone, D., & Préau, J. (2008). Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina. *Housing Policy Debate*, 19(1), 137–175.
- Glass, R. (1964). Aspects of Change. Em J. Brown-Saracino (Ed.), *The Gentrification Debates* (pp. 19–30). Londres e Nova Iorque: Routledge.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: the case of new Orleans' Vieux carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the «Industry»? *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4–9.
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92.
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, (May 2015), 1–26.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Hammersley, M., & Atkinson, P. (2007). *Ethnography. Principles in practice*. Londres

- e Nova Iorque: Tavistock Publications.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17.
- Harvey, D. (2010). *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. Oxford e Nova Iorque: Oxford Press.
- Hedrick-Wong, Y., & Choong, D. (2016). *Global Destination Cities Index*.
- Hines, J. D. (2010). Rural gentrification as permanent tourism: The creation of the «New» West archipelago as postindustrial cultural space. *Environment and Planning D: Society and Space*, 28(3), 509–525.
- Hoggart, K., Lees, L., & Davies, A. (2002). *Researching Human Geography*. Nova Iorque: Arnold.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina.*, (2014), 82–104.
- Judd, D. R. (1999). Constructing the Tourist Bubble. Em D. R. Judd & S. S. Fainstein (Eds.), *The Tourist City* (pp. 35–53). New Haven e Londres: Yale University Press.
- Judd, D. R., & Fainstein, S. S. (1999). Cities as Places to Play. Em D. R. Judd & S. S. Fainstein (Eds.), *The Tourist City* (pp. 261–272). New Haven e Londres: Yale University Press.
- Lalanda, P. (1998). Sobre a metodologia qualitativa na pesquisa sociológica. *Análise Social*, 148(4), 871–883.
- Lalicic, L., & Weismayer, C. (2017). The role of authenticity in Airbnb Experiences. Em R. Schegg & B. Stangl (Eds.), *Information and Communication Technologies in Tourism* (pp. 781–794). Roma: Springer International.
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law and Policy*

Review, 10, 229–253.

Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509.

Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (Eds.). (2005). *The Gentrification Reader*. Londres e Nova Iorque: Routledge.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Nova Iorque: Routledge.

Lei nº 31/2012 (2012). Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.

Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

Lloyd, R., & Clark, T. (2001). The City as an Entertainment Machine. Em K. F. Gotham (Ed.), *Critical Perspectives on Urban Redevelopment* (pp. 357–378). Chicago: Emerald Group Publishing.

Maitland, R., & Newman, P. (2008). Visitor-host relationships: conviviality between visitors and host communities. Em B. Hayllar, T. Griffin, & D. Edwards (Eds.), *City Spaces-Tourist Places: Urban Tourism Precints* (pp. 223–242). Londres e Nova Iorque: Elsevier.

Malet, D. C. (2013). Procesos de revalorización patrimonial en el barrio de Alfama: el papel de los estudiantes Erasmus en la tematización de la ciudad. *Etnográfica*, 17(1), 31–50.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.

Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. *International Journal for urban and regional Research*, 15(3), 326–342.

Newman, K., & Wyly, E. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York city. *Urban Studies*, 43(1), 23–57.

Novy, J., & Colomb, C. (2016). Urban tourism and its discontents: an introduction. Em

- J. Novy & C. Colomb (Eds.), *Protest and Resistance in the Tourist City* (pp. 9–29). Londres e Nova Iorque: Routledge.
- Pavel, F. (2013). *Transformação urbana de uma área histórica: o Bairro Alto. Reabilitação, Identidade e Gentrification*. Universidade de Lisboa.
- Pordata. (2017a). Salário médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem. Obtido 22 de Maio de 2017, de <http://www.pordata.pt/Portugal/Salário>
- Pordata. (2017b). Salário Mínimo Nacional. Obtido 22 de Maio de 2017, de <http://www.pordata.pt/Portugal/Salário>
- Registo Nacional do Alojamento Local. (2017). Obtido 2 de Fevereiro de 2017, de <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL>
- Safara, J., & Brito-Henriques, E. (2017). O Hotel Santiago de Alfama como alegoria da política recente de Regeneração Urbana. *Finisterra*, 52(106), 65–84.
- Sans, A. A., & Quaglieri, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. Em A. P. Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place (Aspects of Tourism)* (pp. 209–228). Nova Iorque: Channel View Publications.
- Silva, A. R. (2016, Maio 15). Casas para arrendar a turistas não param de aumentar. Obtido 29 de Maio de 2016, de www.publico.pt
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2–3), 292–311.
- Small, M. L. (2009). «How many cases do I need?» On science and the logic of case selection in field based research. *Ethnography*, 10(1), 5–38.
- Smith, D. (2005). Studentification: the gentrification factory? Em R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 73–90). Londres: Routledge.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–478.

- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Soares, R. (2017, Março 20). Preço das casas no centro histórico de Lisboa aumentou 46% em cinco semestres. Obtido 30 de Março de 2017, de <http://www.publico.pt>
- Stanciulescu, C., Molnar, E., & Bunghez, M. (2011). Tourism's Changing Face: New Age Tourism Versus Old Tourism. *The Annals of the University of Oradea. Economic Sciences*, 1(special-July), 245–249.
- Turismo de Lisboa. (2015). Lisboa Excelência Turística. Lisboa.
- Zukin, S. (1998). Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. *Urban Studies*, 35(5–6), 825–839.

Anexos

Anexo 1. Modelo de entrevista a residente

Entrevista nº

Nome*:						
Nacionalidade:				M	F	Idade:
Nível de estudos:			Profissão:			
Valor anual dos rendimentos:						
>5000€	5000-7500€	7500-10000€	10000-15000€	15000-20000€	20000-30000€	30000€<
Regime habitacional: proprietário(a)/arrendatário(a)				Valor da renda:		
Há quantos anos mora em Alfama?						
Observações:						

**todos os nomes nesta entrevista foram substituídos por nomes fictícios*

Legenda: [] – notas relevantes; (...) – silêncio; *Itálico* – comentários de outras pessoas.

Tópicos para a entrevista (não necessariamente por esta ordem – isso depende do entrevistado e da fluência da entrevista):

- i) Relação entre o inquilino e o proprietário do edifício;
- ii) Estado de conservação do edificado e obras recentes; quem investe?
- iii) Relações de vizinhança no bairro: como/quem eram e como/quem são hoje;
- iv) Quem se foi embora, porquê e como;
- v) Apartamentos turísticos no edificado: quem os explora e como;
- vi) Segurança/Ruído/Higiene.

Anexo 2. Modelo de entrevista a interlocutor relevante

Nota: As questões foram adaptadas a cada interlocutor relevante

Questões base:

- i) Há mais reabilitação do edificado agora do que havia há 5 ou 10 anos? Essa reabilitação é motivada pelo turismo ou é para uso residencial permanente? Quem é que está a investir em Alfama? Senhorios? Investidores no turismo?
- ii) Quem é que explora os alojamentos locais? São pessoas que partilham as suas casas? São pequenos proprietários que alugam um ou dois apartamentos? Ou são proprietários que alugam prédios inteiros?
- iii) Há moradores de longa data que se estão a ir embora? Porquê? Como? Estará o bairro a perder população? Ou também há residentes novos?